

Regolamento Urbanistico

2012
variante 1

Relazione illustrativa

Proposta di controdeduzione alle
osservazioni

Valutazione Ambientale Strategica:
Rapporto Ambientale
Sintesi non tecnica

dicembre 2013

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni

Comune di Pian di Scò

Regolamento Urbanistico

2012

variante 1

Relazione illustrativa

Proposta di controdeduzione alle osservazioni

Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale Sintesi non tecnica

dicembre 2013
con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni

progetto:
ldp [studio]
Stefania Rizzotti
Luca Gentili

indagini geologico-tecniche:

GHEA
GRUPPO GEOLOGICO E AMBIENTALE

Luca Pagliazzi
con la collaborazione di Serena Vannetti

Sindaco: Nazareno Betti
Assessore all'Urbanistica: Alberto Santini
Responsabile del procedimento: Simone Resti

Comune di Pian di Scò

Sommario

Relazione illustrativa	5
Stato attuale; previsioni del R.U. vigente	5
Obiettivi e temi; il progetto proposto dalla variante	7
Proposta di controdeduzione alle osservazioni	23
Osservazioni presentate; temi e criteri per le controdeduzioni	23
Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto ambientale	35
1. Il processo di Valutazione	35
2. Chiave di lettura e criteri metodologici	36
3. Descrizione della variante	38
Coerenze	38
Piano Strutturale	38
Piano di Indirizzo Territoriale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Assetto Idrogeologico e Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno	41
Piani comunali di settore	41
4. Stato dell'ambiente	42
Aria	42
qualità atmosferica	42
qualità elettromagnetica	43
qualità acustica	43
Energia	43
Rifiuti	43
Acqua	44
acqua potabile	44
acque reflue	44
acque superficiali	44
acque sotterranee	45
Suolo e Sottosuolo	45
Ecosistemi della fauna e della flora, biodiversità	46
Patrimonio storico e culturale	47
5. Valutazione delle azioni	48
6. Monitoraggio	54
7. Conclusioni	55
Sintesi non tecnica	57
La Valutazione Ambientale Strategica	57
Il processo di valutazione	57
Contenuti ed obiettivi della variante al Regolamento Urbanistico	58
Stato dell'ambiente	59
Valutazioni	61
Monitoraggio	63
Conclusioni	64

Relazione illustrativa

Il Comune di Pian di Scò ha recentemente completato il percorso di aggiornamento della strumentazione urbanistica, iniziato nel 2010, con l'approvazione definitiva del nuovo Regolamento Urbanistico a fine maggio del 2013. Il nuovo piano operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi assunti con il Piano Strutturale al fine di ottenere maggiore qualità negli interventi sul territorio, ha comportato una ricalibrazione delle previsioni ed una profonda revisione della disciplina precedentemente vigente, anche considerando l'introduzione di uno scenario a breve termine per il progetto attraverso la definizione del quadro previsionale strategico quinquennale.

La scelta di procedere alla variante non rappresenta un cambiamento di strategia rispetto agli orientamenti assunti per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico quanto un passaggio necessario per riconsiderare il progetto di un'area importante del capoluogo – quella compresa tra il polo scolastico ed il Palagio –, affrontando in maniera strutturata ed organica le istanze evidenziate dai cittadini attraverso le osservazioni e venendo incontro alle esigenze emerse anche da parte dell'Amministrazione.

Il R.U. adottato infatti aveva avanzato una proposta imperniata sull'individuazione di un grande spazio verde pubblico lungo viale De Gasperi quale luogo baricentrico di aggregazione per il capoluogo, alla quale si ricollegava un intervento di ridefinizione dell'area urbanizzata su via del Palagio. Tale proposta ha trovato forti ostacoli alla realizzazione, esplicitati nella fase di presentazione delle osservazioni al piano, tali da richiedere un ripensamento del progetto per l'area e la messa a punto di una soluzione differente, operazioni che non avrebbero potuto essere svolte in sede di controdeduzioni: trattandosi di una modifica rilevante ciò avrebbe richiesto una riadozione del piano, anche per permettere un adeguato svolgimento delle valutazioni ambientali, dilazionando i tempi per l'effettiva entrata in vigore della nuova disciplina per l'intero territorio comunale; si è quindi ritenuto opportuno approvare il Regolamento Urbanistico ed attivare una procedura di modifica soltanto per l'area da ridefinire, aprendo su questo una nuova fase di studio, di valutazione e di confronto con tutti i soggetti interessati.

Come sopra richiamato, la Variante 1 tiene conto delle istanze presentate da privati cittadini in sede di osservazione, istanze che hanno riguardato sia progetti previsti dal nuovo R.U. sia aree non inserite nel nuovo strumento urbanistico ma precedentemente individuate dal Regolamento Urbanistico quali aree di trasformazione. Dal punto di vista dell'Amministrazione il ripensamento di quest'ambito specifico è collegato agli obiettivi di rilevanza pubblica riferiti agli spazi aperti di interesse collettivo ed alla viabilità. In fase di adozione si era pensato anche ad un eventuale ampliamento dell'area scolastica, in relazione alle future prospettive di potenziamento del polo scolastico a seguito della prossima fusione con il Comune di Castelfranco di sopra; tale ipotesi, in conseguenza delle istanze e delle obiezioni emerse in fase di osservazione alla variante, è stata superata e rinviata ad un'eventuale successiva revisione dello strumento urbanistico operativo.

Stato attuale; previsioni del R.U. vigente

La variante riguarda l'area del capoluogo posta tra il polo scolastico e la zona produttiva del Palagio, compresa tra via del Palagio e via Monamea, nella fascia ad ovest di via Roma. L'area interessa complessivamente una Superficie Territoriale di circa 30.000 mq.

Si tratta di un contesto prevalentemente ineditato, attualmente agricolo, costituito da terreni pianeggianti (in



leggero declivio da nord-est verso sud-ovest) per la maggior parte posti ad una quota leggermente rialzata rispetto alla viabilità, con una scarpata verde di raccordo; entrambe le strade che delimitano l'area, per alcuni tratti incassate, hanno una larghezza modesta, nonostante abbiano un ruolo di collegamento non secondario, soprattutto per l'accessibilità alla zona produttiva.

Le colture sono quelle tradizionali e consuete nelle zone prossime all'abitato - oliveto soprattutto ed altre colture miste -; non ci sono particolari emergenze vegetazionali nè altri elementi di rilievo (corsi d'acqua, terrazzamenti o ciglionamenti...).

L'unica parte edificata, se si eccettua la casa di matrice antica con annessi localizzata su via del Palagio - non oggetto di variante - e la rara presenza di qualche manufatto minore di supporto alla conduzione dei fondi, è rappresentata da un insediamento a carattere artigianale posto su via Monamea, a ridosso del tessuto residenziale consolidato e delle scuole: i due capannoni e gli spazi di pertinenza - in origine adibiti ad allevamento avicolo - sono praticamente inutilizzati e le condizioni di conservazione e manutenzione non sono soddisfacenti, determinando di fatto una situazione di evidente degrado ormai da tempo, tanto che già nel precedente Regolamento Urbanistico si era ipotizzato per l'area un intervento di ristrutturazione urbanistica. I capannoni (4 subalterni di categoria catastale C03, laboratori per arti e mestieri) occupano complessivamente una Superficie coperta di circa 1.900 mq., corrispondente ad un Volume stimato di circa 7.500 mc. (l'altezza, vista la copertura a botte, varia orientativamente da 3 a 5 ml.). Proprio in corrispondenza di tale insediamento la sezione stradale di via Monamea si restringe, con conseguenti forti difficoltà nel transito dei mezzi.

L'area è adiacente a quella del polo scolastico di Pian di Scò e ad insediamenti residenziali di realizzazione prevalentemente moderna o contemporanea e si relaziona con i quartieri unitari di San Miniato e con la nuova lottizzazione del Corbezzolo.

Nell'area non si rilevano vincoli o ambiti di rispetto sovraordinati.

Il Regolamento Urbanistico vigente classifica l'area come zona agricola E7, appartenente al sottosistema V5 (fascia di transizione dell'altopiano), e, per quanto riguarda la parte edificata, come ambito degli insediamenti eterogenei (R1.4) nei centri principali caratterizzato da una destinazione specifica ad attività industriali ed artigianali, per il quale sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b.

Per adeguare ed allargare la viabilità esistente il R.U. individua inoltre lungo via del Palagio e via Monamea due fasce soggette a vincolo espropriativo (AE.06).

Obiettivi e temi; il progetto proposto dalla variante

La variante ha dunque la finalità di riconsiderare il progetto dell'area tra il polo scolastico e il Palagio, sulla base di un insieme di esigenze evidenziate sia dall'Amministrazione, sia dai cittadini.

Dal punto di vista dell'interesse pubblico i temi salienti sono i seguenti:

- esiste la necessità di avere uno spazio verde pubblico di dimensioni tali da poter fungere da punto di aggregazione della popolazione e permettere lo svolgimento di eventi culturali e ricreativi all'aperto; la proposta avanzata dal R.U. adottato che identificava tale spazio nell'unica area rimasta ineditata su viale de Gasperi ha trovato ostacoli insormontabili all'attuazione ed è quindi necessario individuare una soluzione alternativa;

Incrocio via del Palagio-via Monamea;
via Monamea;
capannoni in dismissione
via del Palagio





la Palestra comunale
con gli spazi di pertinenza
il complesso scolastico
edifici minori presenti nell'area
gli edifici di matrice storica
su via del Palagio





vista dell'area da via Monamea e su via del Palagio di fronte alla lottizzazione in fase di completamento

- la viabilità di accesso all'area produttiva del Palagio ed all'ambito circostante è insufficiente e necessita un intervento significativo di adeguamento.

Attraverso la variante si intende pertanto definire un nuovo assetto progettuale che risponda a tali obiettivi - realizzazione di uno spazio verde di aggregazione per il capoluogo ed adeguamento della viabilità di collegamento -, attraverso la trasformazione complessiva dell'area, che prevede anche un nuovo insediamento a destinazione residenziale e la riqualificazione dell'area artigianale dismessa. Ciò è indirizzato anche alla ridefinizione del margine dell'edificato verso il territorio aperto, evitando in ogni caso la saldatura tra aree prevalentemente residenziali ed ambiti a destinazione industriale/artigianale. Le quantità di nuova edificazione a destinazione residenziale previste sono di 2.850 mq. di SUL, corrispondenti ad un numero massimo di 36 alloggi.

Per l'allargamento di via del Palagio e, in parte, di via Monamea si prevede la riproposizione dell'attuale conformazione del margine della strada, corrispondente ad una scarpata verde di raccordo con le aree coltivate, allo scopo di alterare il meno possibile la percezione del percorso e del paesaggio circostante, rendendo però più efficace e più sicuro il transito, anche per i mezzi pesanti diretti/provenienti alla/dalla zona produttiva.

La proposta di variante prevede l'individuazione di una nuova Area di Trasformazione AT2.05 (via Monamea, via del Palagio), disciplinata all'art. 167 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel quale sono definiti parametri, disposizioni specifiche e prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali da rispettare nella successiva fase di approfondimento progettuale, essendo l'intervento da attuarsi attraverso Piano Attuativo.

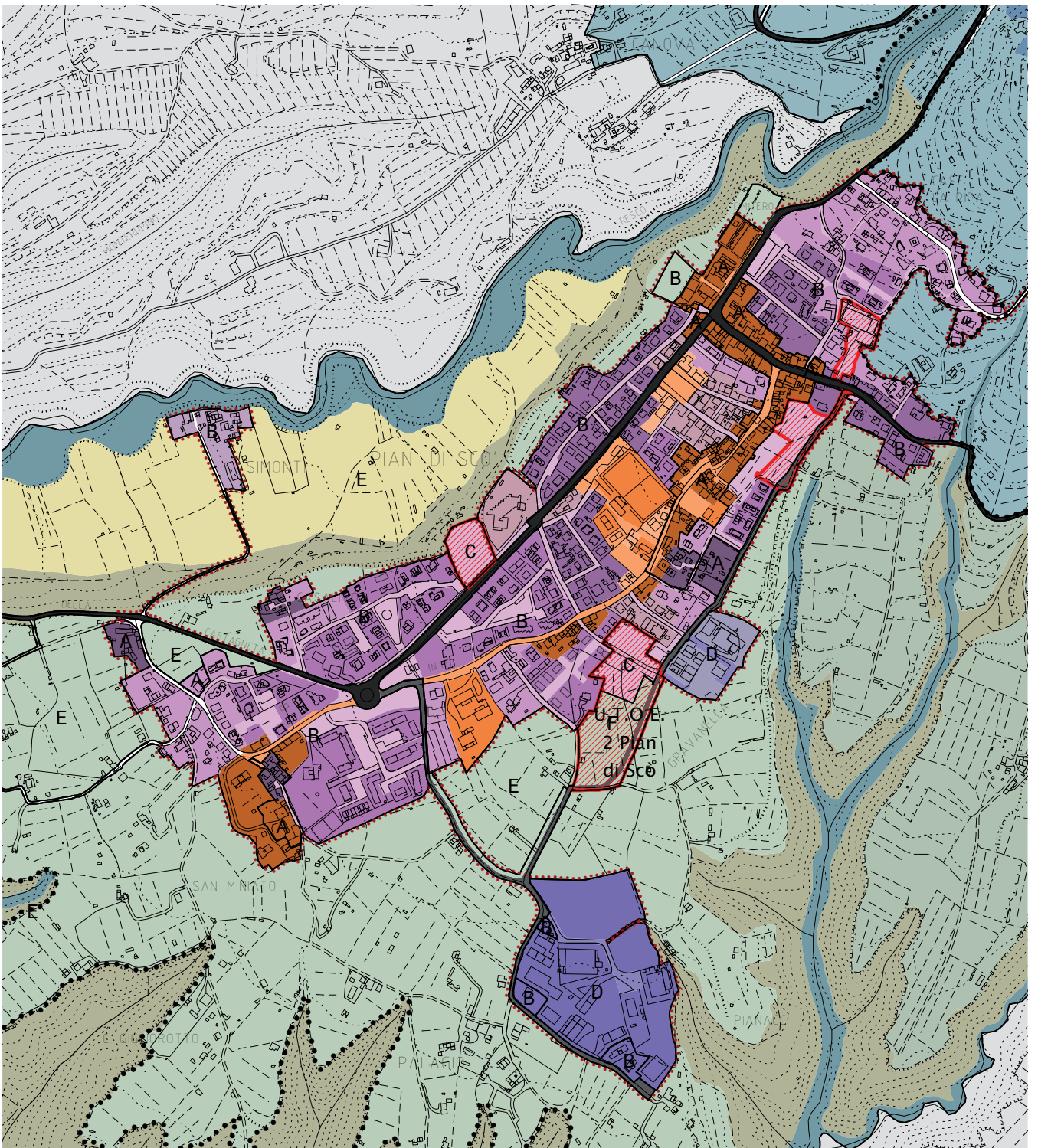
La modifica delle quantità edificabili nell'U.T.O.E. 2 comporta conseguentemente l'adeguamento delle tabelle riassuntive del dimensionamento riportate all'art. 5.

Su sollecitazione del Settore Lavori Pubblici del Comune viene inoltre inserita un'area soggetta a vincolo espropriativo identificata come AE.06 corrispondente al collegamento carrabile, già esistente ma non qualificato come viabilità pubblica, tra via di Caprile e via Ugo Cuccoli.

Infine, a seguito della segnalazione del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio, viene corretto un refuso all'articolo 14 delle Norme tecniche dove si riporta erroneamente "intradosso" invece che "estradosso" nella definizione dell'altezza interpiano all'ultimo piano di un edificio; tale incongruenza è emersa nel corso della revisione del Regolamento Edilizio comunale in adeguamento al nuovo Regolamento Urbanistico.

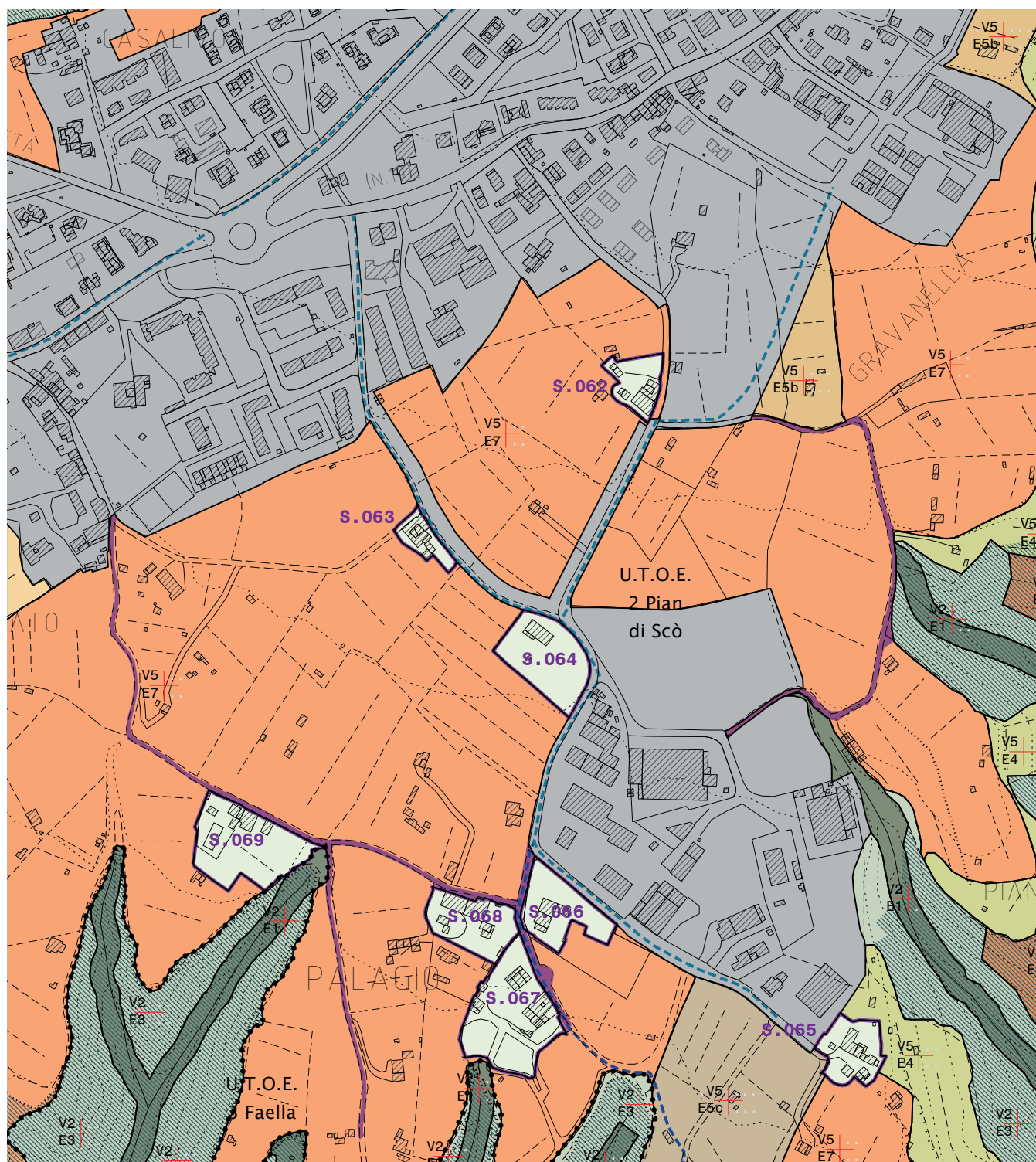
Dal punto di vista cartografico la variante modifica le tavole di Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione (PR.1 in scala 1:2.000, per l'area urbana del capoluogo, e PR.6 in scala 1:5.000), oltre alla tavola PR.0 Sintesi del progetto, in scala 1:10.000.

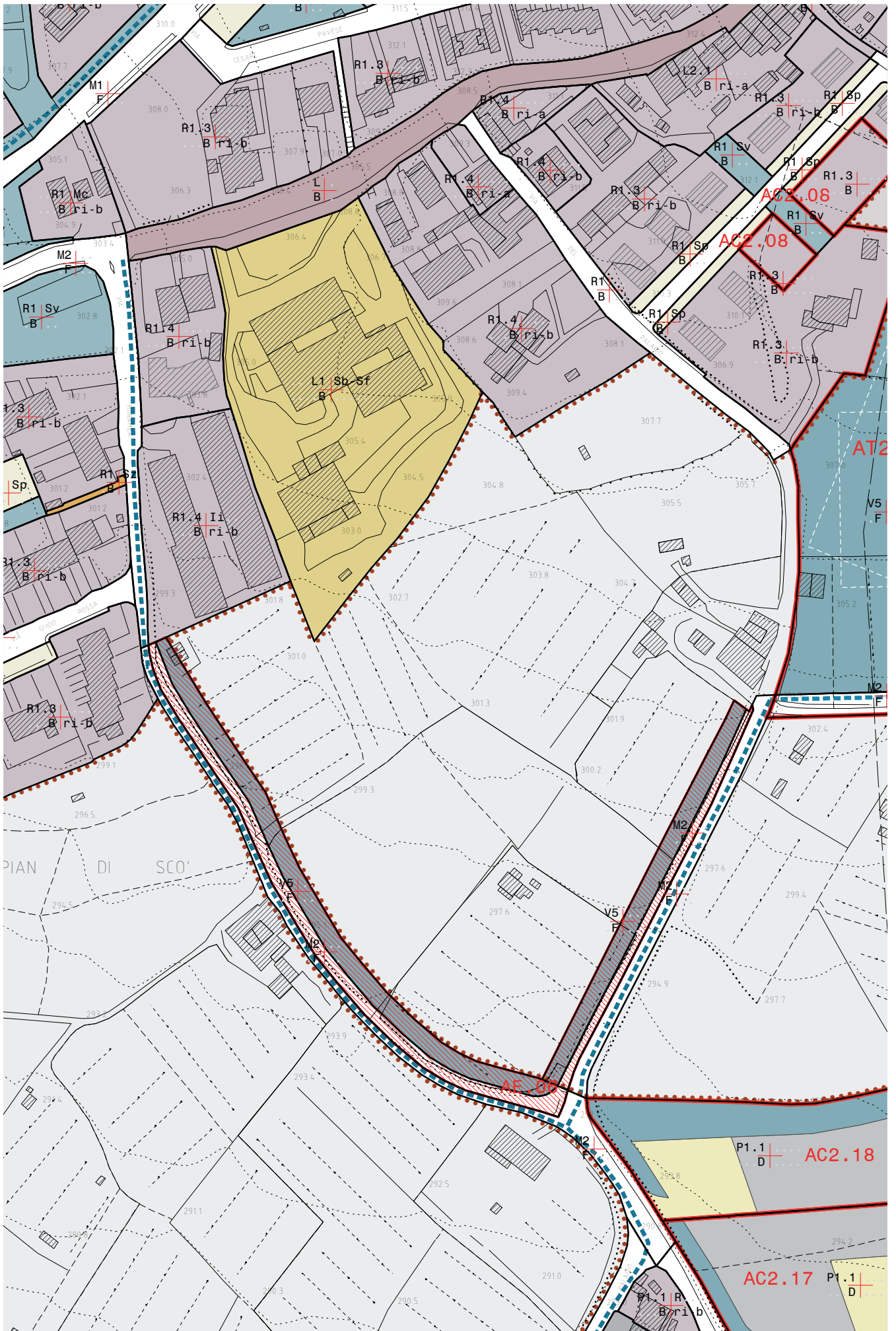
Gli estratti delle tavole e delle norme vigenti e modificate sono riportate nelle pagine successive.



Regolamento Urbanistico vigente

estratti dalla tavola di Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione
(scala 1:5.000 - territorio rurale - e scala 1:2.000 - aree urbane -)





proposta di variante al Regolamento Urbanistico

estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione

(in rosso le parti aggiunte ed evidenziate in giallo e barrate le parti eliminate - in fase di adozione -; in magenta le parti aggiunte ed evidenziate in grigio e barrate le parti eliminate - in fase di controdeduzione -)

Art. 5 Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico

1. I valori massimi ammissibili per gli interventi sono definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e tenendo conto degli interventi realizzati precedentemente all'adozione del Regolamento Urbanistico.

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico, stabilito sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, è articolato secondo le seguenti tabelle, riferite alle singole Unità Territoriali Organiche Elementari ed all'intero territorio comunale:

U.T.O.E. 1 Montagna													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	5.000	0	5.000	0	0	0	5.000	0	0	5.000	0	0	0
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
attività ricettive (posti letto)	50	0	50	0	0	0	50	0	0	50	0	0	0

U.T.O.E. 2 Pian di Scò													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	4.000	27.400	31.400	133	1.992	2.125	3.867	3.150	7.090 9.940	14.107 16.957	0	15.168 12.318	15.168 12.318
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	30.000	30.000	0	0	0	0	9.950	0	9.950	0	20.050	20.050
attività ricettive (posti letto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

U.T.O.E. 3 Faella													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	3.500	21.600	25.100	0	291	291	3.500	1.730	9.350	14.580	0	10.229	10.229
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	16.000	16.000	0	4.760	4.760	0	2.765	740	3.505	0	7.735	7.735
attività ricettive (posti letto)	30	0	30	0	0	0	30	0	0	30	0	0	0

U.T.O.E. 4 Vaggio													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	1.000	7.900	8.900	0	0	0	1.000	110	7.790	8.900	0	0	0
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	1.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000	1.000
attività ricettive (posti letto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

U.T.O.E. 5 Matassino, Ontaneto, Montalpero													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	1.200	4.900	6.100	0	0	0	1.200	480	0	1.680	0	4.420	4.420
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	1.500	1.500	0	0	0	0	510	0	510	0	990	990
attività ricettive (posti letto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

intero territorio comunale													
dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
quantità in progetto	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	14.700	61.800	76.500	133	2.283	2.416	14.567	5.470	24.230 27.080	44.267 47.117	0	29.817 26.967	29.817 26.967
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	48.500	48.500	0	4.760	4.760	0	13.225	740	13.965	0	29.775	29.775
attività ricettive (posti letto)	80	0	80	0	0	0	80	0	0	80	0	0	0

Il dimensionamento per la residenza comprende:

- nelle aree urbane (aree interne al perimetro dei centri abitati o comprese in Aree di Trasformazione) appartenenti ai Sistemi della Residenza e dei Luoghi centrali, eventuali destinazioni integrative e connesse ad essa, quali esercizi commerciali di vicinato, uffici privati e studi professionali ed artigianato di servizio o artistico se compatibile con la residenza;
- nel territorio rurale, sempreché attraverso interventi di recupero con cambio d'uso, eventuali destinazioni compatibili, quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, uffici privati e studi professionali ed artigianato di servizio o artistico.

Il dimensionamento per le attività ricettive non comprende l'agriturismo e le strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. Il parametro dei posti letto si intende comprensivo dei servizi integrativi aggiuntivi e dei servizi interni necessari alla gestione.

Non sono considerati nel dimensionamento gli incrementi del carico urbanistico derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, sostituzione edilizia e frazionamento delle unità immobiliari e, per le aree urbane, da mutamento di destinazione d'uso.

2. L'Amministrazione Comunale dovrà attivare il monitoraggio dell'attuazione degli interventi, in modo da verificare il rispetto del dimensionamento prescritto; dovrà pertanto essere redatto annualmente un rapporto di sintesi degli esiti del monitoraggio sulla base del quale sarà possibile eventualmente ricalibrare alcuni elementi.

Alla scadenza del quinquennio il rapporto conclusivo sarà parte integrante, insieme con la relazione sul monitoraggio degli effetti prevista dall'articolo 13 della L.R. 1/2005, della revisione del Regolamento Urbanistico; tale documentazione dovrà dare altresì conto delle attività di monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica, secondo quanto indicato nel Rapporto Ambientale.

Art. 14 Volume

1. Il Volume (V) si ottiene moltiplicando la SUL complessiva dei singoli livelli per l'altezza interpiano, cioè la distanza tra le quote di calpestio dei piani; nel caso dell'ultimo piano l'altezza è misurata dalla quota di calpestio all'~~intradosso~~ ~~estradosso~~ dell'ultimo solaio (se l'ultimo solaio è inclinato, l'altezza deve essere calcolata come media).
2. E' escluso dal Volume il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme vigenti.

Art. 167 Area di Trasformazione via Monamea, via del Palagio, via San Lorenzo (AT2.05) ~~articolo abrogato~~

1. Obiettivi:

- individuazione di un'ampia area verde pubblica da destinare in particolare anche per l'utilizzo quale spazio attrezzato per le feste;
- ~~- individuazione di nuovi spazi pubblici disponibili per le future esigenze di ampliamento del polo scolastico del capoluogo, in continuità con il complesso esistente;~~
- miglioramento della viabilità sia per via Monamea, anche per il collegamento con la zona produttiva, sia e per via del Palagio, a completamento del nuovo asse viario di progetto lungo la direttrice est, parallela a via Roma;
- ridefinizione dell'area urbana a completamento ed integrazione del tessuto insediativo nella fascia retrostante via Roma;
- riqualificazione dell'area in via Monamea attualmente occupata da fabbricati produttivi non utilizzati, inserita in un tessuto ormai esclusivamente residenziale.

2. Destinazione d'uso: Residenza, ~~attività di servizio~~

3. Modalità di attuazione ed unità minime di intervento: Piano Attuativo; tre unità ~~minima~~ minime di intervento ~~unica~~.

4. Dimensionamento:

U.M.I. 1 (parte nord-ovest)

area di intervento (ST): 4.449 mq.

SUL massima (R): 900 mq. numero alloggi massimo: 12

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 260 mq., in corrispondenza del percorso pedonale di collegamento a piazzale Falcone e Borsellino, percorso da proseguire in direzione del polo scolastico

parcheggi (Sp) 470 mq., lungo la viabilità interna

strade viabilità di servizio al nuovo insediamento e del polo scolastico; allargamento ed adeguamento di un tratto di via Monamea (90 ml.)

aree da cedere: non si prevede la cessione di aree.

U.M.I. 2 (parte sud)

area di intervento (ST): 19.657 mq.

SUL massima (R): 1.500 mq. numero alloggi massimo: 18

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,25

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 770 mq., nella parte adiacente al nuovo insediamento

parcheggi (Sp) 450 mq., lungo la viabilità interna

strade viabilità di servizio al nuovo insediamento; allargamento ed adeguamento di un tratto di via Monamea (250 ml.)

aree da cedere: 8.400 mq. per la realizzazione di verde pubblico e per l'eventuale allargamento di via del Palagio.

U.M.I. 3 (parte nord-est)

area di intervento (ST): 6.759 mq.

SUL massima (R): 450 mq. numero alloggi massimo: 6

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,25

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 250 mq., nella parte sud

parcheggi (Sp) 120 mq., lungo la viabilità interna

strade viabilità di servizio al nuovo insediamento; allargamento ed adeguamento del tratto nord di via del Palagio (100 ml.)

aree da cedere: 2.300 mq. per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

Totale:

area di intervento (ST): ~~49.426~~ 30.865 mq.

SUL massima: mq. ~~3.500~~ 2.850 numero alloggi massimo: 36

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: ~~0,25~~ 0,30

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 850 1.280 mq.

parcheggi (Sp) 300 1.040 mq.

strade viabilità di servizio al nuovo insediamento; allargamento ed adeguamento di via Monamea e del tratto nord di via del Palagio fino alla strada vicinale di S. Lorenzo (100 ml.)

aree da cedere: 24.000 10.700 mq. per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi e per le aree da destinare a servizi per l'istruzione; sono comprese le aree necessarie utili all'allargamento di via Monamea e di via del Palagio a valle della strada vicinale di S. Lorenzo.

Saranno in ogni caso a carico dei soggetti attuatori la demolizione dei fabbricati produttivi dismessi posti in via Monamea e la totale bonifica dell'area (previa verifica preventiva della necessità di una bonifica del suolo mediante la redazione di un Piano di Caratterizzazione, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006), che dovranno essere effettuati contestualmente alla realizzazione delle opere pubbliche previste.

5. Disposizioni specifiche:

L'allargamento di via del Palagio e di via Monamea dovrà riproporre dell'attuale conformazione del margine, corrispondente ad una scarpata verde di raccordo con le aree coltivate; i percorsi ciclopedonali previsti potranno essere localizzati anche a monte della scarpata, predisponendo adeguate rampe di raccordo e garantendo la continuità con gli altri tracciati individuati. Pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti.

Analogamente, nella definizione del tracciato della viabilità interna si dovrà evitare la formazione di un unico rettilineo; tale viabilità avrà accesso esclusivamente da via del Palagio ed accessi diretti dalla via del Palagio saranno consentiti soltanto nel tratto a monte dell'intersezione con la strada vicinale di S. Lorenzo.

Gli accessi ai nuovi insediamenti dovranno avvenire attraverso la viabilità di servizio interna, riducendo gli innesti su via Monamea e via del Palagio ad una sola intersezione per ciascuna Unità Minima di Intervento.

Gli spazi verdi di uso pubblico saranno concentrati nella parte a sud, mantenendo l'attuale orditura dei campi e tutelando gli ulivi e i caratteri rurali dell'area che ancora permangono in continuità con le aree destinate a servizi per l'istruzione; queste ultime saranno mantenute a verde fino all'attivazione del progetto di ampliamento del polo scolastico, ad eccezione dell'area dell'insediamento produttivo da smantellare che potrà essere attrezzata per attività sportive e per parcheggi. L'accesso carrabile all'area verde pubblica è previsto esclusivamente dalla viabilità interna.

La sistemazione degli spazi aperti, sia pubblici che privati, dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto. Il progetto dovrà garantire il mantenimento di aperture visuali verso la campagna dell'altipiano e le incisioni delle Balze, anche attraverso l'opportuna predisposizione di elementi di filtro, soprattutto verso le zone produttive.

L'insediamento residenziale dovrà essere localizzato nella parte nord, in continuità con il tessuto urbano esistente, e nella parte centrale, mantenendo un'ampia fascia verde ineditata verso via Monamea e via del Palagio. I nuovi edifici dovranno raccordarsi con le modalità architettoniche tradizionali del luogo, adottando forme elementari nelle coperture, semplicità cromatica, materiali di finitura adeguati al contesto. L'edificazione dovrà rapportarsi con il tessuto urbano esistente e con il nucleo rurale, commisurando in particolare le altezze a quelle dei fabbricati adiacenti, e riprendendo, ove possibile, gli allineamenti presenti.

La tipologia edilizia dovrà privilegiare soluzioni che evitino la formazione di un unico fronte costruito compatto.

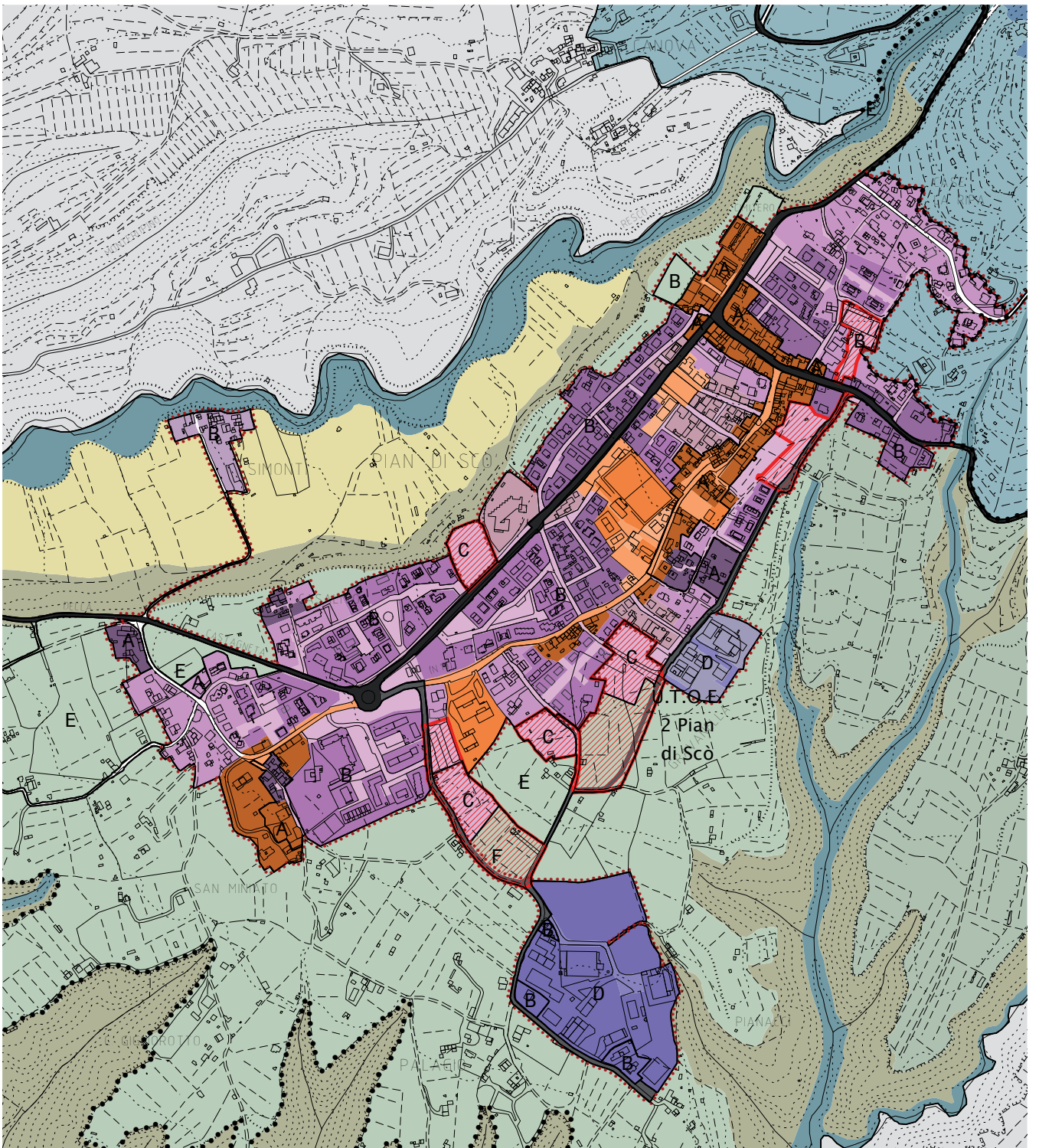
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Per quanto riguarda la demolizione dei fabbricati produttivi dismessi posti in via Monamea è prevista la totale bonifica dell'area previa verifica preventiva della necessità di una bonifica del suolo mediante la redazione di un Piano di Caratterizzazione, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006.

Per l'attuazione dell'intervento dovranno essere verificate le eventuali necessità di potenziamento delle infrastrutture esistenti e le condizioni per interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto, secondo le indicazioni del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

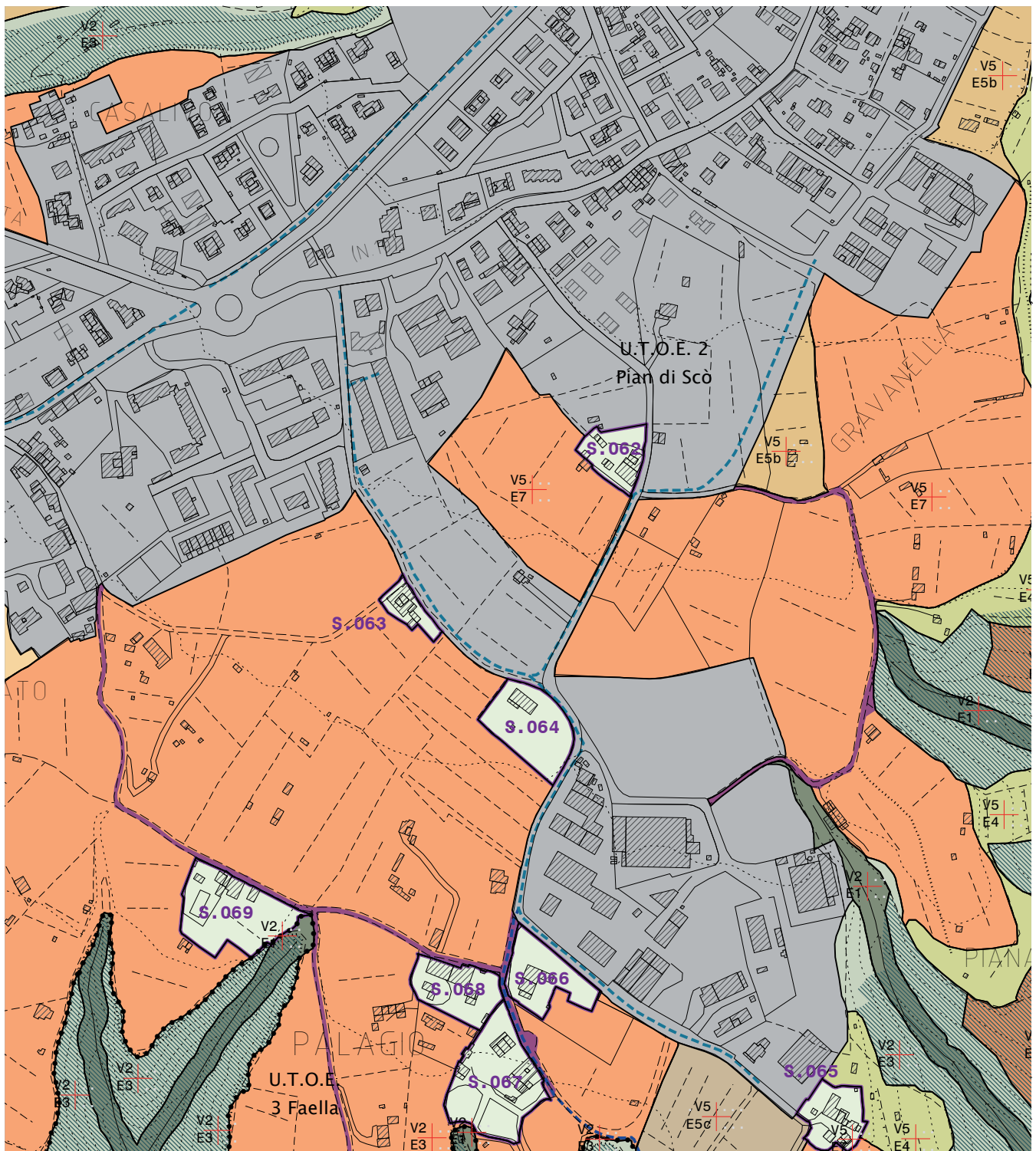
Art. 172 Aree soggette a vincolo espropriativo

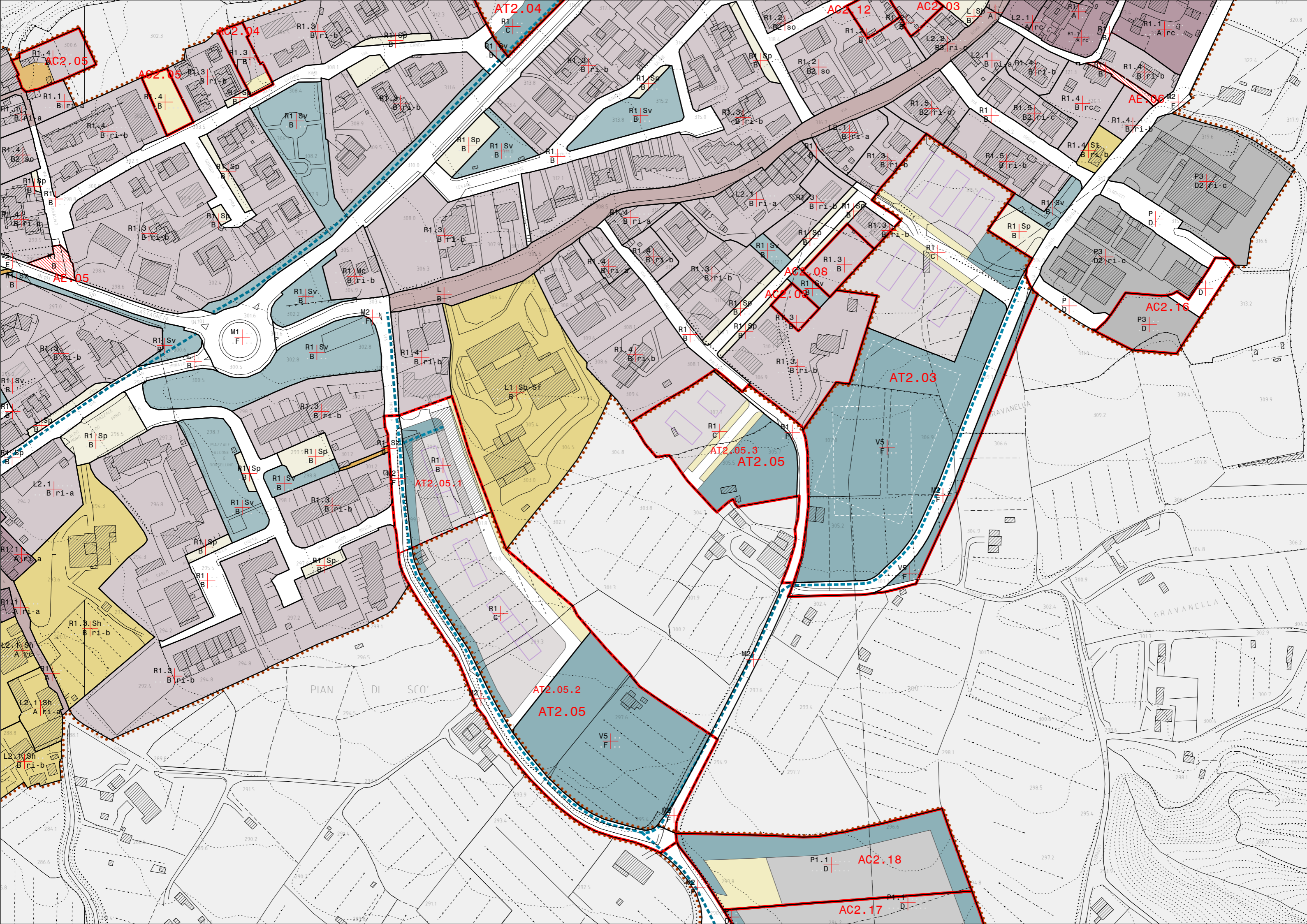
1. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Regolamento Urbanistico che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi (Aree di Completamento o Aree di Riqualificazione) o comprese in Aree di Trasformazione. L'approvazione del Regolamento Urbanistico ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
2. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono indicate nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione con apposita perimetrazione e singolarmente individuate dalla sigla AE e da un numero progressivo. Esse corrispondono alle seguenti opere di interesse pubblico:
 - AE.01 · Sito archeologico di Poggio alla Regina
riferimenti catastali: foglio 2, particelle 7 e 13 (entrambe in parte);
 - AE.02 · nuova area verde e parcheggio a raso (Sv-Sp) a monte del cimitero del capoluogo
riferimenti catastali: foglio 7, particella 122 (in parte);
 - AE.03 · allargamento di viale Marconi in prossimità di via Poggio Bonetti
riferimenti catastali: foglio 7, particelle 244 e 247 (entrambe in parte);
 - AE.04 · nuovo parcheggio a Vaggio in prossimità di Case Failla
riferimenti catastali: foglio 18, particelle 4 e 149 (entrambe in parte);
 - AE.05 · allargamento di via di Casalivo e dell'innesto su via della Castagneta
riferimenti catastali: foglio 13, particelle 88, 474, 476 (in parte) e particella 475;
 - AE.06 · allargamento di via del Palagio e di via Monamea, con riproposizione dell'attuale conformazione del margine, corrispondente ad una scarpata verde di raccordo con le aree coltivate
riferimenti catastali: foglio 14, particelle 85, 87, 96, 234, 272 e 725 (tutte in parte);
tratto viario di collegamento tra via Ugo Cuccoli e via di Caprile
riferimenti catastali: foglio 14, particelle 66, 213 e 685 (tutte in parte);
 - AE.07 · tratto viario di collegamento tra la Strada Provinciale della Castagneta e la via per Campiglia
riferimenti catastali: foglio 12, particelle 147 e 227 (entrambe in parte);
 - AE.08 · tratto di via per Campiglia dal cimitero fino all'incrocio ad ovest
riferimenti catastali: foglio 12, particelle 146, 147 e 227 (tutte in parte);
 - AE.09 · percorso ciclopedonale lungo la Strada Provinciale Fiorentina
riferimenti catastali: foglio 18, particelle 109, 290 e 291 (tutte in parte).



proposta di variante al Regolamento Urbanistico

estratti dalla tavola di Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione
(scala 1:5.000 - territorio rurale - e scala 1:2.000 - aree urbane -)





Proposta di controdeduzione alle osservazioni

Osservazioni presentate; temi e criteri per le controdeduzioni

Le osservazioni sono complessivamente 5, oltre a quelle del Settore Lavori Pubblici e del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Pian di Scò.

L'istanza del Responsabile del Settore Lavori Pubblici non riguarda un'area coinvolta direttamente dalla variante ma, trattandosi di un tema di interesse pubblico legato alla funzionalità della rete viaria locale del capoluogo – rappresentato dal collegamento tra via di Caprile e via Ugo Cuccoli –, la previsione dell'attuale percorso carrabile quale strada pubblica può essere inserita nel progetto di Regolamento Urbanistico in questa fase (area soggetta a vincolo espropriativo AE.06).

L'istanza del Responsabile del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio concerne la correzione di un refuso nel testo normativo del Regolamento Urbanistico evidenziata nella fase di revisione del Regolamento Edilizio comunale che è stata svolta in questo periodo durante la quale si è proceduto a riallineare e coordinare le disposizioni del R.E. con quelle del R.U. recentemente approvato, in particolare per quanto attiene le definizioni dei parametri e degli interventi. Trattandosi di un'incongruenza tra due articoli delle norme tecniche del R.U. l'istanza di correzione è ovviamente accolta.

Due osservazioni provengono da Enti sovraordinati, cioè dalla Regione Toscana, Settore Pianificazione del Territorio, e dal Ministero dei Beni e delle attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici, Etnoantropologici di Arezzo.

Entrambe sottolineano gli aspetti paesaggistici legati ai vincoli disposti dal D.Lgs. 42/2004 ed al Piano di Inquadramento Territoriale in particolare nella sua implementazione di piano paesaggistico.

Il documento della Regione approfondisce nel dettaglio i temi da valutare rispetto alle direttive del P.I.T. ed introduce alcune ulteriori indicazioni integrative per lo sviluppo di progetti qualificati e coerenti al contesto, in parte già presenti nella disciplina della variante al R.U. Gli elementi di maggiore rilevanza attengono alla preservazione delle risorse agroambientali, limitando l'occupazione di terreni rurali non compromessi, ed alla valorizzazione e tutela delle caratteristiche identitarie e paesistiche dei luoghi (principi insediativi, assetto e morfologia della viabilità storica, elementi vegetazionali ed impianti delle coltivazioni).

Come richiamato dall'osservazione stessa la variante al Regolamento Urbanistico è fortemente incentrata su alcuni importanti obiettivi di interesse pubblico, collegati ad interventi di trasformazione in continuità con il tessuto edificato esistente, riconfigurandone il margine, che tengono conto dei caratteri morfologici dei luoghi e dell'inserimento delle nuove previsioni in un contesto ancora in parte connotato dal punto di vista rurale, anche se non si tratta i terreni agricoli di pregio paesaggistico ambientale anche con valenza produttiva, come invece accade in altre parti del territorio piandiscoese e soprattutto verso la Setteponti e nella fascia dell'oliveto terrazzato, pur non mancando nella zona dell'altopiano elementi di interesse paesistico e storico-documentale; inoltre l'area coinvolta dalla AT2.05 non è specificamente riconosciuta quale ambito di tutela del centro urbano o di aggregati, se non proprio nella parte prospiciente il tratto di via del Palagio, all'interno della quale l'osservazione stessa suggerisce di contenere la trasformazione.

Al fine comunque di assicurare la massima coerenza ai contenuti del P.I.T., si ritiene opportuno ridurre al massimo

l'ambito agricolo coinvolto dagli interventi, interessando quindi soltanto le zone che già attualmente hanno perso in tutto o parzialmente la caratterizzazione rurale tradizionale, come ad esempio alcuni dei terreni incolti lungo via Monamea.

Le altre istanze sono presentate dai privati proprietari degli immobili appartenenti all'ambito oggetto di variante ed in particolare all'Area di Trasformazione AT2.05, a volte rappresentati da tecnici professionisti. La totalità delle istanze scaturisce da esigenze ed interessi specifici e non da obiettivi di carattere generale e collettivo, come invece dovrebbe accadere secondo l'orientamento originario della Legge urbanistica; le volontà espresse sono principalmente di incremento delle potenzialità edificatorie e di modalità attuative che rendano possibili interventi autonomi per ciascun soggetto; in un caso l'istanza consiste nella rinuncia a far parte dell'ambito di trasformazione, mantenendo la destinazione agricola, avanzata peraltro dagli stessi soggetti che, insieme ad altri, solo qualche mese fa, in occasione delle osservazioni al nuovo Regolamento Urbanistico, avevano fatto richiesta di inserimento in area di trasformazione (a conferma della previsione del R.U. previgente).

Si è ritenuto opportuno in parte accogliere tali istanze per perseguire gli obiettivi di utilità pubblica posti a fondamento dalla variante, fermo restando la necessità di coordinamento delle trasformazioni e dell'inquadramento delle singole esigenze in un quadro di coerenza complessiva rispetto alle scelte di valore collettivo assunte; si è quindi scelto di articolare in più Unità Minime gli interventi previsti, in modo da agevolare la realizzazione delle opere pubbliche e la cessione delle aree a fini collettivi connessi alle operazioni di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione promosse dai privati.

Vista anche la riduzione delle aree interessate dal progetto - sia a seguito delle obiezioni sollevate dalla Regione che della volontà di rinunciare a partecipare all'operazione da parte di alcuni proprietari (immobili comunque non essenziali nell'insieme del progetto) -, si deve rinviare però ad una fase successiva il completo adeguamento di via del Palagio (nel tratto tra la vicinale di San Lorenzo e la zona produttiva del Palagio) e l'eventuale ampliamento del polo scolastico.

Tutte le osservazioni pervenute sono state esaminate anche rispetto agli aspetti di carattere ambientale, anche se nessuna di esse solleva esplicitamente questioni ambientali né interessa aspetti ambientali nuovi o differenti rispetto a quanto già considerato ed approfondito nella redazione della variante e nel processo di valutazione svolto. Complessivamente le integrazioni e le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni non determinano variazioni che necessitino nuove valutazioni se non una marginale revisione di quelle effettuate precedentemente e contenute nel Rapporto Ambientale, che è stato pertanto aggiornato, senza alcuna modifica di carattere sostanziale.

Dal punto di vista del dimensionamento le quantità previste per la destinazione residenziale passano dal 58% (percentuale riferita al R.U. approvato) al 62% del totale stabilito dal Piano Strutturale (+77 abitanti rispetto al R.U. approvato).

Nelle pagine successive sono riportate le schede istruttorie di ogni osservazione e punto; alla sintesi della richiesta ed all'individuazione del tema di riferimento segue il responso di accoglimento (totale o parziale) o di respingimento, insieme al parere che argomenta la valutazione espressa.

1	protocollo 0009325	10/10/2013	soggetto <i>Enti e aziende pubbliche</i>
	osservante Bucci	Massimo	Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici, Etnoantropologici di Arezzo
	luogo e data di nascita		
	via Ricasoli		Arezzo
	altri richiedenti		
	oltre al Funzionario Responsabile di Zona, firma anche il Soprintendente Agostino Bureca		

- 1** indirizzo
- individuazione catastale

tema *Vincolo paesaggistico*

sintesi Si ricorda che le previsioni di intervento per aree sottoposte al vincolo di cui al D.lgs. 42/04 e s.m.i. Parte III devono essere compatibili rispetto ai caratteri distintivi delle aree tutelate per legge e conformi con i criteri di gestione degli immobili e delle aree così come dal piano paesaggistico.

parere Il Piano Strutturale vigente ed il nuovo Regolamento Urbanistico, recentemente approvati, sono stati redatti in coerenza con le indicazioni del P.I.T., pertanto non risultano anche per la variante al Regolamento Urbanistico - coerente al Piano Strutturale - profili di incoerenza.

Lo stesso si può osservare per quanto concerne la Scheda di paesaggio Ambito n° 18 - Valdarno superiore, parte della disciplina dei beni paesaggistici del P.I.T., le prescrizioni e gli indirizzi della quale sono già recepiti a livello di P.S., attraverso lo Statuto dei luoghi e le norme riferite alle U.T.O.E. ed al dimensionamento, ed a livello di R.U. nella definizione operativa dei progetti e degli interventi diffusi.

Le nuove attrezzature di uso pubblico e collettivo e le addizioni insediative sono adiacenti al perimetro consolidato dell'insediamento al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani.

Al fine comunque di assicurare la massima coerenza ai contenuti del P.I.T., si ritiene opportuno limitare al massimo l'ambito agricolo coinvolto dagli interventi, escludendo l'area più distante dalla viabilità esistente, cioè quella centrale, e quella più esterna, interessando quindi soltanto le zone che già attualmente hanno perso in tutto o parzialmente la caratterizzazione rurale tradizionale.

Vengono conseguentemente modificati la tavola PR.1 Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione e l'art. 167 delle Norme tecniche di attuazione.

Parzialmente accolta

2 **protocollo** 0010951 27/11/2013 **soggetto** *Enti e aziende pubbliche*
osservante Sordi **Andrea** **Comune di Pian di Scò**

luogo e data di nascita

piazza del Municipio

Pian di Scò

altri richiedenti

Responsabile Settore Tecnico LLPP Ambiente

1 **indirizzo** Pian di Scò

individuazione catastale

tema *Viabilità*

sintesi Si chiede che venga inserito come viabilità pubblica il collegamento tra via di Caprile e via Ugo Cuccoli.

parere Quanto richiesto è accolto con l'inserimento della viabilità esistente quale area soggetta a vincolo espropriativo identificata con il codice AE.06.

Accolta

3 **protocollo** 0011051 29/11/2013 **soggetto** *Enti e aziende pubbliche*
osservante Resti Simone **Comune di Pian di Scò**

luogo e data di nascita

piazza del Municipio

Pian di Scò

altri richiedenti

Responsabile Settore Urbanistica e Assetto del Territorio

1 **indirizzo**
individuazione catastale

tema *Correzione errore materiale*

sintesi A seguito della revisione del Regolamento Edilizio si è riscontrata la necessità di correzione dell'errore materiale dell'art. 14 - Volume al comma 1 da "intradosso" a "estradosso", in coerenza con il contenuto dell'art. 11 - Altezza degli edifici nelle NTA del Regolamento Urbanistico.

parere L'istanza è accolta con la correzione del refuso all'articolo 14.

Accolta

4 protocollo 0011081 02/12/2013 **soggetto** *Privati*
osservante Barbacci Fabrizio **tecnico professionista**

luogo e data di nascita Firenze 28/12/1961
via Fabbrini Figline Valdarno

altri richiedenti Alberto Bruni, Claudio Bruni, Silvia Bruni, Claudia Calcinai, Anna Camiciottoli, Andrea Foggi, Doriana Foggi, Emanuele Forni, Ivana Forni, Miranda Innocenti (comproprietari dei quali si allega delega alla rappresentanza)

1 **indirizzo** via Monamea
individuazione catastale foglio 14, particella 94, subalterni 1, 2, 3,
4, 5

tema *Modifica delle modalità attuative e delle quantità previste per AT2.05*

sintesi Si chiede che l'area di proprietà, attualmente già edificata, possa essere trasformata autonomamente dalle altre aree comprese nella AT2.05, attraverso un Piano di Recupero o un intervento diretto convenzionato.
Si richiede inoltre che le quantità edificatorie previste siano di almeno 1.800 mq. di SUL (25 alloggi), con edifici di tre piani, al fine di rendere economicamente sostenibile l'intervento di riqualificazione.
Si propone in cambio di realizzare l'allargamento e l'adeguamento di via Monamea da via Roma fino al limite della proprietà e di cedere una fascia di profondità pari a 5 ml. lungo il confine con la pertinenza della scuola.
Gli osservanti dichiarano la propria indisponibilità a partecipare all'intervento complessivo individuato dalla variante adottata, certi della situazione di stallo che ciò determinerebbe nell'attuazione, non ritenendo proponibili procedure di esproprio.
Si paventa peraltro l'ipotesi di rimessa in pristino e di locazione dei capannoni esistenti.

parere Al fine di promuovere la riqualificazione di un'area in stato di abbandono e causa di evidente degrado, soprattutto considerando la prossimità all'insediamento scolastico, si ritiene possibile articolare l'Area di Trasformazione AT2.05 in più Unità Minime di Intervento che possano essere attivate autonomamente.
Si confermano contestualmente le opere di interesse pubblico correlate all'intervento cioè l'allargamento e l'adeguamento di via Monamea, riproponendo l'attuale conformazione del margine della strada corrispondente ad una scarpata verde di raccordo con le aree coltivate, e la realizzazione di una viabilità interna e di parcheggi anche a servizio del polo scolastico e della palestra.
Per le quantità edificatorie quanto richiesto risulta assolutamente non sostenibile e non commisurato ai criteri di perequazione applicati nell'intero territorio di Pian di Scò dal nuovo Regolamento Urbanistico, pur dovendo tenere conto dei manufatti preesistenti nell'area; inoltre le caratteristiche del contesto e gli elementi identitari locali - come rimarcato nuovamente dal documento presentato dalla Regione Toscana - richiedono un assetto urbano coerente con la matrice e le regole insediative storiche, e dunque non permettono modalità insediative ad alta densità. Ciò non preclude un'adeguata e significativa valorizzazione di un insediamento ora privo di qualunque qualità e non appetibile nemmeno per destinazioni analoghe a quelle per le quali era stato originariamente realizzato.
Vengono conseguentemente modificati la tavola PR.1 Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione e l'art. 167 delle Norme tecniche di attuazione.

Parzialmente accolta

5

protocollo 0011098

02/12/2013

soggetto *Privati*

osservante **Bagiardi**

Angelina

comproprietario

luogo e data di nascita Pian di Scò

20/04/1957

altri richiedenti

Angiolo Bagiardi, Barbara Bagiardi, Elisa Bagiardi, Morena Bagiardi, Romolo Bagiardi, Leonetta Marsili

1 indirizzo via del Palagio

individuazione catastale foglio 14, particella 87

tema *Esclusione da AT2.05*

sintesi Si chiede di rinunciare alle previsioni urbanistiche introdotte dalla variante adottata e quindi di ricondurre il terreno di proprietà al contesto agricolo.

parere La richiesta, pur in chiara contraddizione con l'istanza presentata a fine 2012 in sede di osservazione al nuovo Regolamento Urbanistico, è accolta ritenendo che l'area possa mantenere l'attuale uso agricolo senza precludere eventuali diverse destinazioni future, nell'ambito di un successivo Regolamento Urbanistico.

Accolta

6 **protocollo** 0011102 02/12/2013 **soggetto** *Privati*
osservante **Lizzerini** **Filippo** **tecnico professionista**

luogo e data di nascita Montevarchi 10/10/1964
via Lungarno Terranuova Bracciolini

altri richiedenti Ada Foggi, Raffaele Fontana, Alessandro Gonnelli, Stefano Gonnelli, Luciana Mazzuoli, Luciano Mazzuoli, Cesarina Monini (comproprietari dei quali si allega delega alla rappresentanza)

1 **indirizzo** via del Palagio, via Monamea
individuazione catastale foglio 14, particelle 96, 271, 272, 708, 725

tema *Modifica delle modalità attuative e delle quantità previste per AT2.05*

sintesi Si chiede che nei terreni di proprietà venga individuato un comparto a sé stante, ai fini di consentire un immediato avvio del processo edilizio (considerando anche la richiesta di rinuncia avanzata da altri proprietari).
Si ritiene che il dimensionamento previsto per l'intera area oggetto di variante possa essere attribuito al nuovo comparto, considerando che nel precedente PRG erano previste volumetrie tre volte superiori.

parere Al fine di promuovere gli obiettivi di carattere pubblico e collettivo, si ritiene possibile articolare l'Area di Trasformazione AT2.05 in più Unità Minime di Intervento che possano essere attivate autonomamente.
Si confermano contestualmente le opere di interesse pubblico correlate all'intervento cioè l'allargamento e l'adeguamento di via Monamea, riproponendo l'attuale conformazione del margine della strada corrispondente ad una scarpata verde di raccordo con le aree coltivate, e la messa a disposizione di un ampio spazio verde quale area delle feste.
Per le quantità edificatorie quanto richiesto risulta assolutamente non sostenibile e non commisurato ai criteri di perequazione applicati nell'intero territorio di Pian di Scò dal nuovo Regolamento Urbanistico; inoltre le caratteristiche del contesto e gli elementi identitari locali - come rimarcato nuovamente dal documento presentato dalla Regione Toscana - richiedono un assetto urbano coerente con la matrice e le regole insediative storiche, e dunque non permettono modalità insediative ad alta densità.
Vengono conseguentemente modificati la tavola PR.1 Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione e l'art. 167 delle Norme tecniche di attuazione.

7 **protocollo** 0011391 09/12/2013 **soggetto** *Enti e aziende pubbliche*
osservante Sargentini **Maria** **Regione Toscana**

luogo e data di nascita

via di Novoli

Firenze

altri richiedenti

Oltre al Direttore Generale del Settore Pianificazione del Territorio, sottoscrivono il Dirigente del Settore Antonella Turci, il funzionario per il Territorio Maria Silva Ganapini, il Responsabile P.O. Barbara Galligani

- 1** **indirizzo** via Monamea, via del Palagio
individuazione catastale

tema *Modifica impianto progettuale per AT2.05*

sintesi Gli interventi edificatori previsti che interessano l'area più distante dalla viabilità vanno ad incidere negativamente sul territorio, sottraendo una porzione di un'area agricola coltivata ad ulivi e caratterizzata dalla presenza di un edificio di antico impianto; inoltre la nuova viabilità interna rischia di compromettere gli assetti morfologici nell'innesto su via del Palagio.

Trattandosi di riconfigurazione del margine urbano si ritiene necessario contenere la trasformazione all'interno dell'area prospiciente il tratto di via del Palagio in continuità con l'edificato urbano e localizzare la viabilità di accesso laddove il dislivello è minore.

Si richiamano in tal senso le direttive del comma 2 dell'art. 22 della disciplina del piano, laddove si riconosce l'importanza della tutela delle risorse agro-ambientali ed in particolare dei terreni agricoli di pregio paesaggistico-ambientale anche con valenza produttiva e si sottolinea la necessità di limitare al massimo il fenomeno di sottrazione di suolo agroforestale per altre finalità.

Si richiamano inoltre i contenuti del PIT paesaggistico adottato nel 2009 ed in particolare la scheda 18 Valdarno superiore che evidenzia come elementi di valore gli ambiti rurali adiacenti ai centri urbani e agli aggregati.

parere Come richiamato dall'osservazione stessa la variante al Regolamento Urbanistico è fortemente incentrata su alcuni importanti obiettivi di interesse pubblico - il miglioramento della viabilità principale, la dotazione di aree verdi pubbliche quali spazi di aggregazione essenziali per il capoluogo e la possibilità di ampliare e rafforzare il polo scolastico -.

Ciò avviene con interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo insediamento in continuità con il tessuto edificato esistente, riconfigurandone il margine, tenendo conto dei caratteri morfologici dei luoghi e dell'inserimento delle nuove previsioni in un contesto ancora in parte connotato dal punto di vista rurale e non privo di aperture visuali di un certo interesse.

Non si tratta nella fattispecie di terreni agricoli di pregio paesaggistico ambientale anche con valenza produttiva, come invece accade in altre parti del territorio piandisese e soprattutto verso la Setteponti e nella fascia dell'oliveto terrazzato, pur non mancando nella zona dell'altopiano elementi di interesse paesistico e storico-documentale. Inoltre l'area coinvolta dalla AT2.05 non è specificamente riconosciuta quale ambito di tutela del centro urbano o di aggregati, se non proprio nella parte prospiciente il tratto di via del Palagio, all'interno della quale l'osservazione stessa suggerisce di contenere la trasformazione.

Al fine comunque di assicurare la massima coerenza ai contenuti del P.I.T., si ritiene opportuno limitare al massimo l'ambito agricolo coinvolto dagli interventi, escludendo l'area più distante dalla viabilità esistente, cioè quella centrale, e quella più esterna, interessando quindi soltanto le zone che già attualmente hanno perso in tutto o parzialmente la caratterizzazione rurale tradizionale.

Vengono conseguentemente modificati la tavola PR.1 Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione e l'art. 167 delle Norme tecniche di attuazione.

Parzialmente accolta

- 2** **indirizzo** via Monamea, via del Palagio
individuazione catastale

tema *Integrazione disciplina per AT2.05*

sintesi Per l'attuazione degli interventi edilizi è necessario prestare la massima attenzione alla qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi identitari locali, in modo da assicurare la coerenza con la

matrice e le regole insediative storiche.

parere Quanto evidenziato, totalmente condiviso dal gruppo di progetto e dall'Amministrazione Comunale, è già inserito nella disciplina di piano tra le disposizioni specifiche per l'Area di Trasformazione AT2.05 (articolo 167 comma 5) quale elemento derivante dalle misure di mitigazione e condizioni definite dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Non pertinente

3 indirizzo via Monamea, via del Palagio

individuazione catastale

tema *Integrazione disciplina per AT2.05*

sintesi Per le aree destinate a verde pubblico si richiama la necessità di mantenere l'attuale orditura dei campi tutelando gli ulivi e i caratteri rurali dell'area che ancora permangono.

parere Quanto evidenziato, totalmente condiviso dal gruppo di progetto e dall'Amministrazione Comunale, viene inserito nella disciplina di piano tra le disposizioni specifiche per l'Area di Trasformazione AT2.05 (articolo 167 comma 5) nonché tra le misure di mitigazione e condizioni definite nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Accolta

4 indirizzo via Monamea, via del Palagio

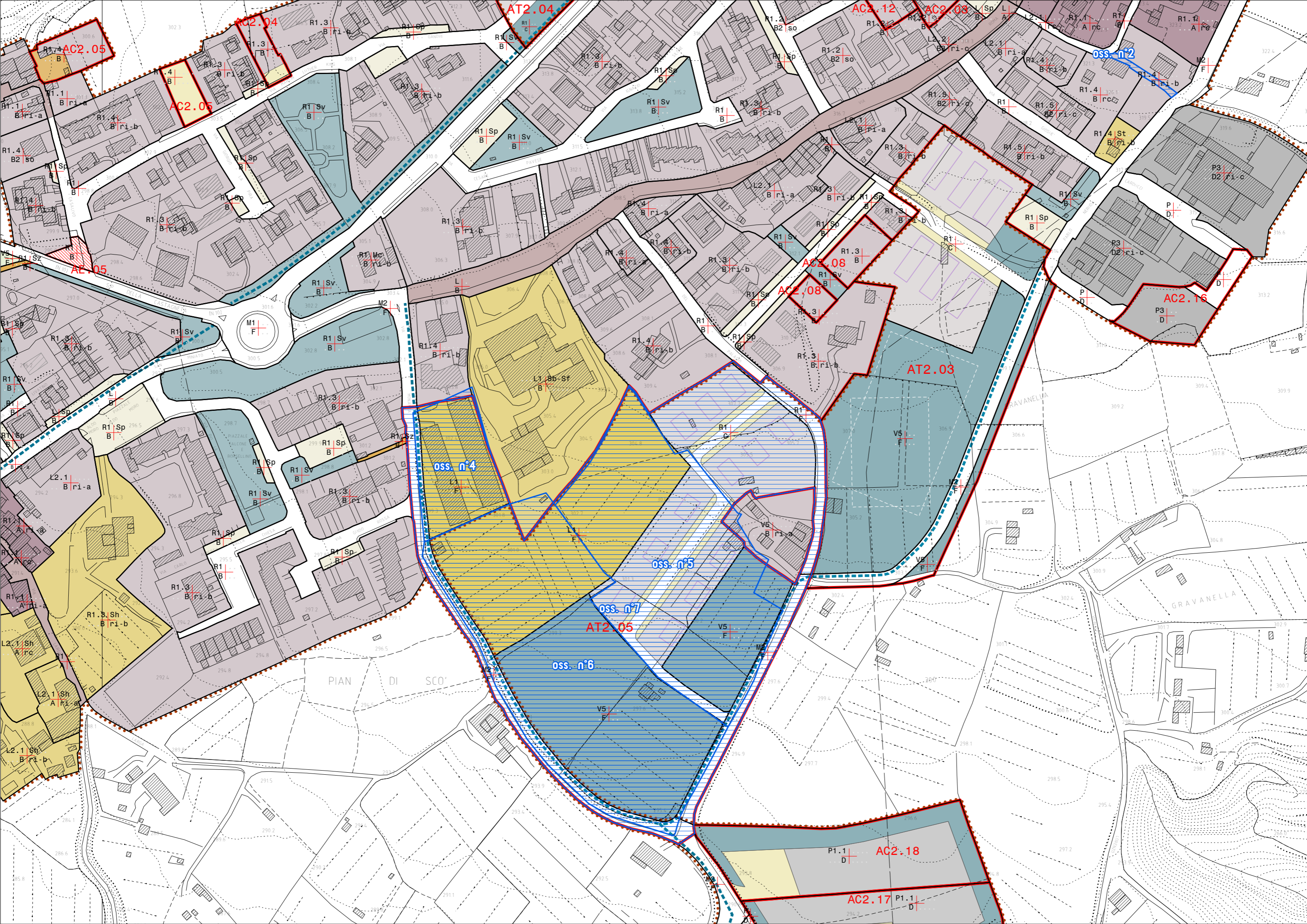
individuazione catastale

tema *Integrazione disciplina per AT2.05*

sintesi Per gli interventi relativi all'allargamento della viabilità esistente si dovranno prevedere, quale margine della sede stradale, scarpate verdi analoghe a quelle esistenti al fine di mitigare l'impatto paesaggistico sul contesto di riferimento storicamente caratterizzato.

parere Quanto evidenziato, totalmente condiviso dal gruppo di progetto e dall'Amministrazione Comunale, è già inserito nella disciplina di piano tra le disposizioni specifiche per l'Area di Trasformazione AT2.05 (articolo 167 comma 5) quale elemento derivante dalle misure di mitigazione e condizioni definite dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Non pertinente



Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto ambientale

1. Il processo di Valutazione

La Variante 1 al Regolamento Urbanistico è soggetta a Valutazione Ambientale Strategica in conseguenza dei disposti del comma 2 lettera b bis dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

Ciò serve a garantire che i possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della variante siano presi in considerazione durante la sua elaborazione e prima dell'approvazione. Attraverso l'integrazione della valutazione nelle attività di pianificazione si considerano gli aspetti ambientali che caratterizzano lo scenario di partenza rispetto al quale stimare i possibili impatti significativi indotti dalla variante e dunque si prefigurano gli scenari evolutivi, in modo da individuare le misure di mitigazione o di compensazione eventualmente necessarie e calibrare la successiva fase di monitoraggio.

L'Autorità procedente è rappresentata dal Consiglio Comunale. Proponente è il Settore Urbanistica e Assetto del Territorio - Servizi Informatici e SIT, che si avvale del gruppo incaricato del progetto urbanistico della variante per la redazione del Rapporto Ambientale. Il Comune di Pian di Scò ha individuato il Servizio Progettazione Tecnica dell'Unione dei Comuni del Pratomagno quale Autorità competente nei procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica, funzione svolta in forma associata analogamente a quanto già in corso per i procedimenti di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), così come previsto anche dall'art. 12 comma 3bis della L.R. 10/2010 s.m.i.

La prima fase della Valutazione Ambientale Strategica ha avuto avvio con la predisposizione del Documento Preliminare (presentato a luglio 2013) che ha lo scopo di indicare i contenuti della variante utili all'individuazione dei possibili effetti ambientali significativi e definire i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale, attraverso le consultazioni che coinvolgono, oltre all'Autorità competente, gli altri soggetti competenti in materia ambientale cioè, in questo caso:

- Regione Toscana (Settore Pianificazione del territorio, Settore Strumenti della valutazione, Genio Civile)
- Provincia di Arezzo
- Comprensorio di Bonifica n. 23 Valdarno
- Autorità di Bacino del fiume Arno
- Azienda Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT)
- Azienda Sanitaria Locale (ASL n. 8)
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 3 - Medio Valdarno (AAT03), per l'acqua
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani - ATO Toscana Sud
- Soprintendenza beni ambientali ed architettonici
- Soprintendenza Archeologica
- Publiacqua
- ENEL
- Toscana Energia.

La fase preliminare di consultazione si è conclusa entro 45 giorni dall'invio del Documento Preliminare, come concordato con l'Autorità competente. Entro tale termine sono pervenuti i seguenti contributi:

Autorità di Bacino del Fiume Arno

Il contributo pervenuto richiama i contenuti del Piano di Bacino ad oggi elaborati relativamente ai vari stralci approvati o adottati, ai quali la pianificazione comunale vigente è adeguata, e dei quali si deve tenere conto; evidenzia inoltre che l'ambito interessato ricade in classe di pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante moderata o media, per la quale non è prevista l'espressione di parere da parte dell'Autorità, pur restando validi gli obiettivi generali di integrare il livello di sicurezza delle popolazioni con programmi di previsione e di prevenzione.

Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana

Con il documento si comunica che, allo stato attuale delle conoscenze, l'area oggetto di intervento non presenta requisiti di interesse archeologico; vista però la prossimità con la Setteponti, che ricalca in parte la viabilità consolare romana, non si può comunque escludere la possibilità che gli interventi insistano su aree interessate da depositi archeologici. Pertanto l'Ufficio si riserva la possibilità di presentare osservazioni e prescrizioni nelle modalità di legge, previo coinvolgimento nelle successive fasi autorizzative, nel rispetto delle disposizioni per la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Publiacqua

Confermando quanto indicato nella nota del 03/05/2013 (parere espresso in relazione al nuovo Regolamento Urbanistico), si esprime parere favorevole a condizione che sia trasmesso a Publiacqua s.p.a. il Piano Attuativo per la valutazione delle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato necessarie alla sostenibilità dell'intervento.

Si ricorda a questo proposito che in occasione dell'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico Publiacqua s.p.a. (gestore del Servizio Idrico Integrato) sostanzialmente ha confermato sempre a livello aggregato (senza alcun riferimento alle specifiche aree di trasformazione) la necessità - già evidenziata in sede di valutazione della revisione del Piano Strutturale - di verifica nelle successive fasi di attuazione del piano di eventuali opere di integrazione della dotazione idrica e di potenziamento/estensione delle reti acquedottistiche e fognarie per gli interventi che comportano un maggior carico urbanistico.

Successivamente all'adozione sono pervenute all'Amministrazione cinque osservazioni, oltre a quelle del Settore Lavori Pubblici e del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Pian di Scò, nessuna delle quali specificamente riferita al processo di Valutazione. Per i contenuti delle istanze, i criteri e le proposte di contro-duzione si rimanda al precedente capitolo nelle quale sono esaminate in dettaglio.

2. Chiave di lettura e criteri metodologici

Come disposto dall'art. 24 della L.R. 10/2010 il presente documento contiene le informazioni di cui all'Allegato 2 della stessa legge regionale.

L'illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali della variante e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi è riportata al capitolo 3. **Descrizione della variante**, che riassume quanto già esposto nella Relazione illustrativa, nella quale, in particolare, sono esplicitate le relazioni tra gli obiettivi e la disciplina di piano e vengono riassunte le strategie ivi proposte, anche in riferimento al dimensionamento previsto e dunque alle trasformazioni ipotizzate.

In questo capitolo vengono individuate le **azioni** previste dalla variante al Regolamento Urbanistico, corrispondenti

alle disposizioni normative di riferimento puntuale e specifico (azioni specifiche), cioè - nel caso in oggetto - per l'area di trasformazione progettata e per l'Unità Territoriale Organica Elementare alla quale l'area appartiene. La descrizione ha lo scopo di rendere evidente la capacità delle azioni di incidere positivamente sul raggiungimento delle finalità proposte, in base alla quale sono possibili considerazioni anche in merito alla coerenza interna.

Il capitolo **4. Stato dell'ambiente** riporta l'illustrazione dello stato attuale, con l'evidenziazione delle aree riconosciute per particolari obiettivi di protezione ambientale, le criticità presenti, le tendenze in atto (aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano, caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate, problemi ambientali esistenti, obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri).

Le componenti ambientali considerate sono:

Aria

- qualità atmosferica
- qualità elettromagnetica
- qualità acustica

Energia

Rifiuti

Acqua

- acqua potabile
- acque reflue
- acque superficiali
- acque sotterranee

Suolo e Sottosuolo

Ecosistemi della fauna e della flora, biodiversità

Patrimonio storico e culturale.

La descrizione è riferita al territorio comunale nel suo complesso con specifiche considerazioni sull'area interessata dalla variante, ove significative e/o se disponibili informazioni di dettaglio. I dati riportati sono per la maggior parte corrispondenti a quelli del Rapporto Ambientale prodotto per il nuovo Regolamento Urbanistico, non essendosi determinati rilevanti cambiamenti in un così breve periodo e non avendo del resto potuto recuperare informazioni più aggiornate; in contesti di questo tipo la scarsità di dati specifici e la mancanza di serie di dati da confrontare per ricostruire le tendenze in atto rappresentano del resto una difficoltà costante nelle procedure di valutazione.

Il capitolo **5. Valutazione delle azioni** prende in esame le previsioni della variante, confrontandole con le singole risorse naturali e le altre risorse essenziali, ed individua per ciascuna di esse gli effetti ed impatti eventualmente indotti (possibili impatti significativi sull'ambiente) e le misure di mitigazione e di compensazione eventualmente necessarie (misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente).

I criteri, le misure di mitigazione e compensazione ed i condizionamenti fanno parte integrante della disciplina attraverso le corrispondenti disposizioni introdotte nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Le previsioni del R.U. vigente sono assunte quale alternativa alla scelta individuata, costituita dalla proposta di variante, della quale sono esplicitate le motivazioni (ragioni della scelta delle alternative individuate).

Il capitolo **6. Monitoraggio** riporta le misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi, individuando gli indicatori ambientali da misurare per verificare gli effetti dell'attuazione.

Il capitolo **7. Conclusioni** delinea il bilancio complessivo della valutazione.

3. Descrizione della variante

La variante riguarda l'area del capoluogo posta tra il polo scolastico e la zona produttiva del Palagio, compresa tra via del Palagio e via Monamea, nella fascia ad ovest di via Roma, come più dettagliatamente riportato nella relazione illustrativa. Si tratta in sintesi di un'area prevalentemente ineditata, attualmente per la maggior parte occupata da oliveti ed in parte incolta; su via Monamea, a ridosso degli insediamenti residenziali e dell'area di pertinenza delle scuole, è presente un complesso produttivo dismesso, in condizioni di abbandono, formato da due capannoni di realizzazione recente, non caratterizzati da particolare valore ed anzi piuttosto degradati.

Le finalità della variante, come abbiamo visto, fanno riferimento a più temi di rilevante interesse pubblico e collettivo, come la dotazione di spazi ed attrezzature – spazi per il tempo libero e di aggregazione – ed il miglioramento delle rete viaria primaria a servizio del capoluogo. Gli interventi di rafforzamento degli spazi pubblici e della viabilità saranno attuati contestualmente alla riqualificazione dell'area dismessa ed al nuovo insediamento residenziale, in continuità con il tessuto urbano esistente.

Il progetto intende sviluppare il ridisegno della fascia est del capoluogo, sul quale sono state focalizzate le principali scelte strategiche del nuovo R.U. Le proposte introdotte dalla variante si inseriscono dunque pienamente nel quadro degli obiettivi e delle strategie che hanno guidato la redazione del nuovo R.U. e sono coerenti con i criteri di flessibilità nella traduzione operativa degli indirizzi strategici e delle disposizioni statutarie del Piano Strutturale.

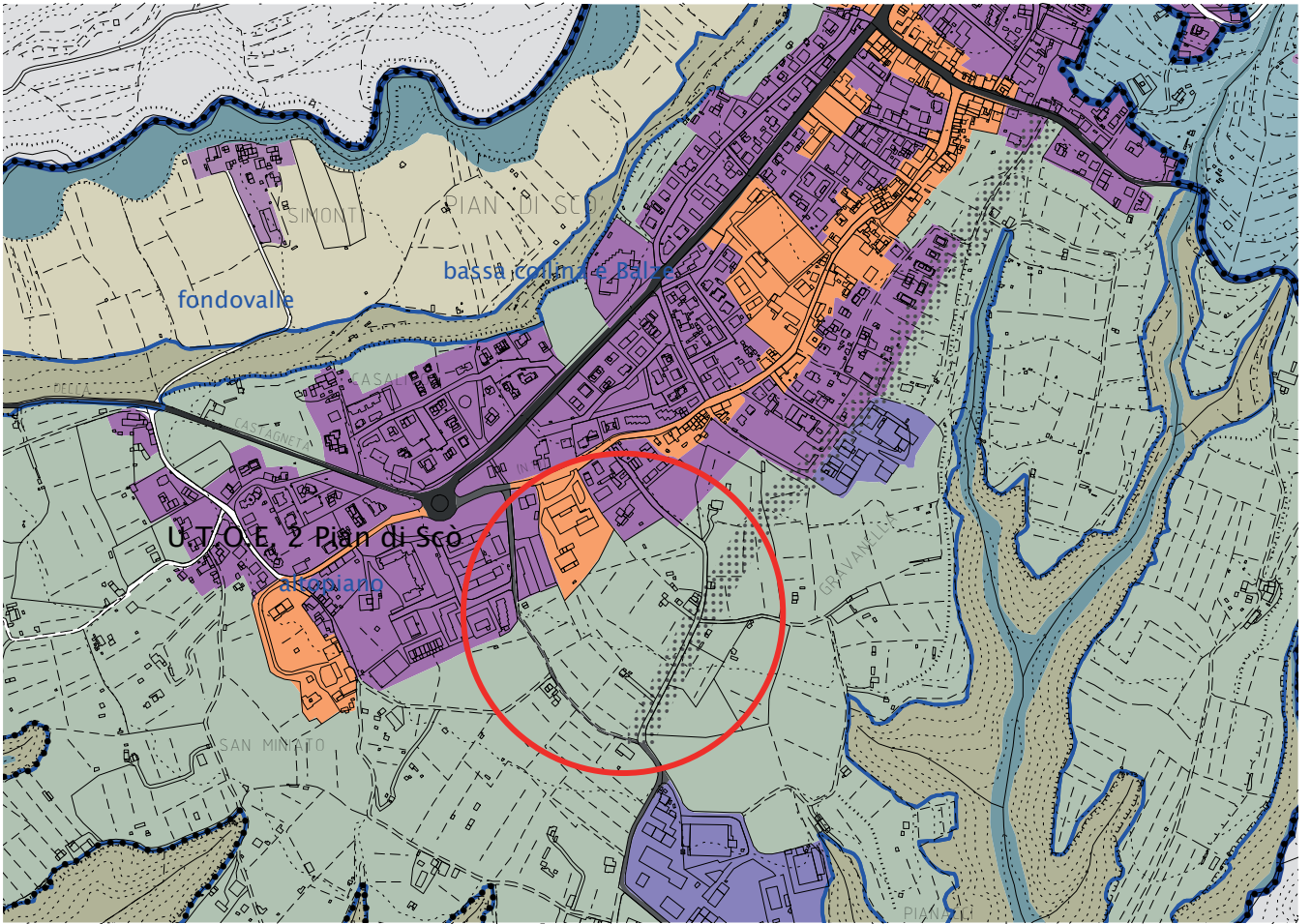
Coerenze

Piano Strutturale

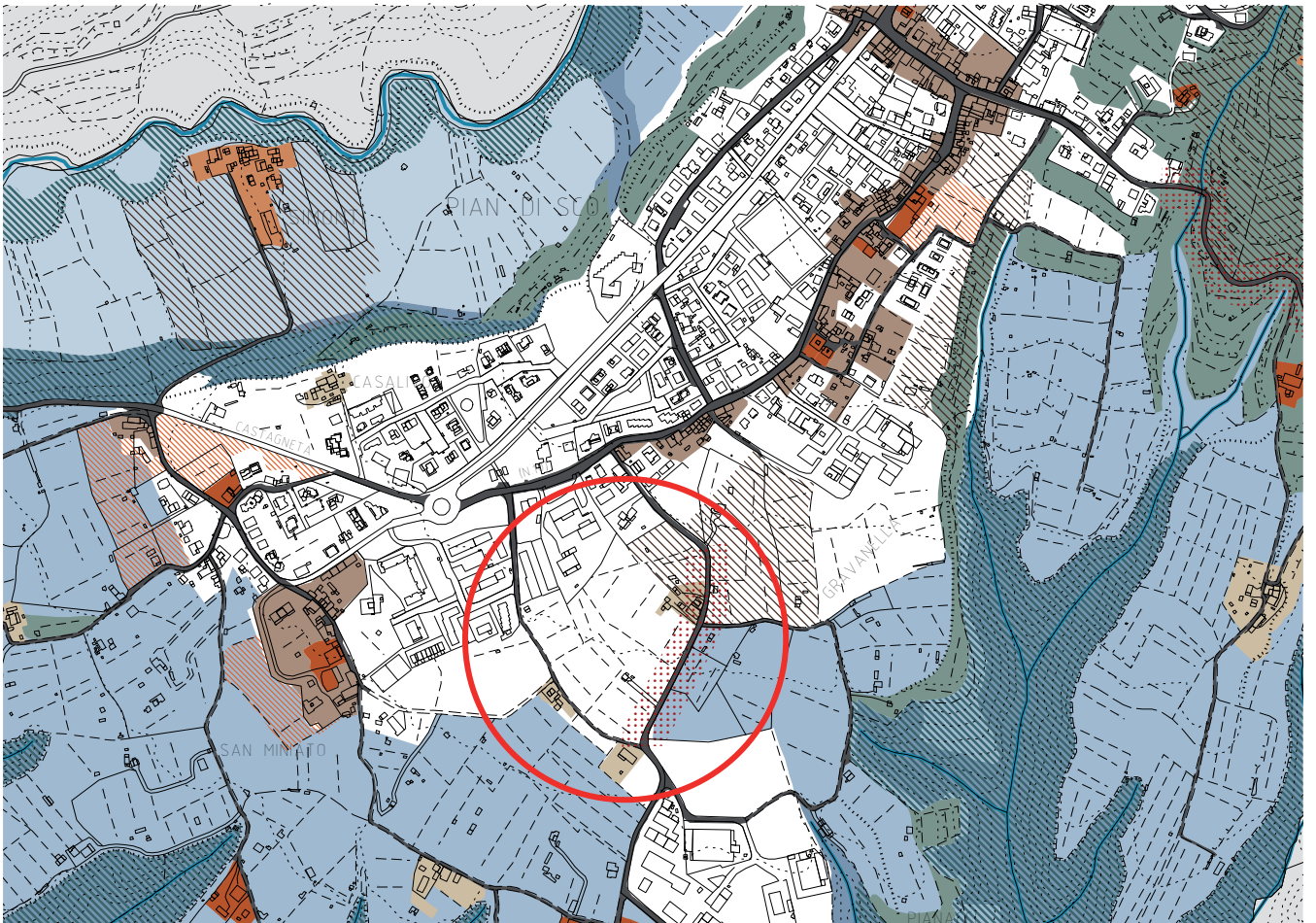
La coerenza interna con il Piano Strutturale deve essere verificata in rapporto alla disciplina dello Statuto dei luoghi ed alla disciplina strategica.

Rispetto al primo, in particolare, il confronto con la mappa delle Invarianti strutturali evidenzia come gli elementi di rilievo siano rappresentati essenzialmente da caratteristiche legate alla struttura insediativa di matrice storica, in primo luogo la rete della viabilità fondativa e poi il tessuto edificato di antico impianto.

Via del Palagio e via Monamea sono entrambi percorsi di antica origine che, a seguito della crescita e dell'evoluzione dell'abitato, soprattutto negli ultimi decenni ed in conseguenza della localizzazione delle attività produttive al Palagio, hanno cambiato il loro ruolo dovendo assumere una funzione di importanza non secondaria nella rete locale pur senza che le caratteristiche fisiche dei manufatti stradali fossero adeguate ai nuovi usi ed a flussi di traffico diversi e consistenti. Per tali strade, soprattutto dove è significativa la panoramicità dell'itinerario – come ad esempio lungo il tratto più esterno di via del Palagio –, il Piano Strutturale prescrive il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), fermo restando quanto previsto per il Sistema della Mobilità per quanto riguarda eventuali interventi di adeguamento e di rettifica. Per questi motivi la variante prevede che l'adeguamento della viabilità rispetti le caratteristiche



estratti dal Piano Strutturale vigente: C.01 Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio, sistemi funzionali, U.T.O.E.; C.02 Invarianti strutturali (scala 1:10.000)



dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL) industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	14.700	61.800	76.500	133	2.283	2.416	14.567	5.470	24.230	44.267	0	29.817	29.817
attività ricettive (posti letto)	0	48.500	48.500	0	4.760	4.760	0	13.225	740	13.965	0	29.775	29.775
	80	0	80	0	0	0	80	0	0	80	0	0	0

attuali dei tracciati, limitandosi a prevedere l'allargamento della sezione stradale necessario per consentire un flusso scorrevole e la compresenza sicura delle diverse componenti di traffico; via Monamea, in particolare, appartiene infatti alla rete della mobilità principale come viabilità di collegamento interno (M2).

Sul secondo aspetto, collegato agli insediamenti di antico impianto, l'area oggetto di variante intercetta in parte la pertinenza individuata dal P.T.C.P. quale area di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati, riferita al nucleo storico del capoluogo. In tale area il P.S. non consente interventi di nuova edificazione ad eccezione degli interventi di completamento e di riconfigurazione dei margini dei centri abitati a condizione che siano studiati adottando le procedure di valutazione definite all'art. 13 del P.T.C.P.; essi dovranno essere adiacenti al perimetro consolidato dell'insediamento, al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale, e dovranno essere finalizzati al miglioramento della percezione visuale degli insediamenti di antica formazione ed alla riqualificazione dei margini urbani. Con il progetto di variante si intende appunto operare in questo senso, prevedendo la trasformazione di un ambito in continuità con il tessuto edificato consolidato, anche in vista del potenziamento del polo scolastico adiacente, verificando il corretto inserimento delle nuove strutture ed il mantenimento delle relazioni visuali all'intorno, così come il rapporto con gli insediamenti rurali di antico impianto ancora presenti in prossimità dell'area di trasformazione, anche se non direttamente coinvolti dal progetto, fermo restando la disciplina degli interventi di tutela già definita dal R.U.

Rispetto alla strategia del Piano Strutturale e più in particolare a quanto stabilito per l'U.T.O.E. 2 Pian di Scò, l'area di variante interessa parte del sottosistema ambientale V5 - fascia di transizione dell'altopiano -, dove è ammesso il nuovo consumo di suolo attraverso la nuova edificazione in espansione delle aree urbane corrispondenti al sottosistema residenziale R1, in questo caso il centro abitato del capoluogo.

Il nuovo impegno di suolo indotto da interventi di espansione e completamento (esclusa la nuova edificazione di lotti interclusi) nel R.U. vigente corrisponde ad un incremento dell'area insediata esistente pari a circa 73.000 mq., cioè un incremento che non raggiunge il 12% ed è quindi inferiore alla percentuale massima del 25% prescritta dalle norme di Piano Strutturale; considerando la Superficie territoriale aggiuntiva prevista dalla Variante, l'incremento dell'area insediata complessiva rimane sempre molto minore del 25%, attestandosi al di sotto del 17%.

Le quantità di nuova edificazione a destinazione residenziale previste dal Regolamento Urbanistico vigente per l'U.T.O.E. 2 sono pari a 3.150 mq. di SUL nelle Aree di Completamento e 7.090 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale; complessivamente il dimensionamento già previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari a circa il 45% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale, con un potenziale incremento di abitanti di 381 unità.

La proposta di variante implica un incremento delle quantità di nuova edificazione a destinazione residenziale nelle Aree di Trasformazione pari a 2.850 mq. di SUL, per un dato complessivo di 9.940 mq. di SUL nell'U.T.O.E. 2 che, sommati alle superfici derivanti dagli interventi di completamento e dal recupero nel territorio rurale, determinano un totale di 16.957 mq. di SUL (equivalente al 54% del dimensionamento totale del P.S. nell'U.T.O.E. 2 e pari a 458 nuovi potenziali abitanti).

Il dimensionamento totale previsto - riferito all'intero territorio comunale - si modifica con la variante dal 58% al 62% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale. Tale quantità include comunque il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, che rappresenta di per sé già il 30% del dimensionamento indicato dal R.U. Se si esclude il recupero, la quota prevista dal nuovo R.U.

dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico			residuo			
	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	14.700	61.800	76.500	133	2.283	2.416	14.567	5.470	27.080	47.117	0	26.967	26.967
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	48.500	48.500	0	4.760	4.760	0	13.225	740	13.965	0	29.775	29.775
attività ricettive (posti letto)	80	0	80	0	0	0	80	0	0	80	0	0	0

per la destinazione residenziale non raggiunge il 53% della quantità indicata dal P.S. per interventi di espansione, completamento e ristrutturazione urbanistica (in aree urbane e limitrofe).

Il dimensionamento aggiuntivo peraltro non cambia radicalmente il quadro previsionale strategico quinquennale, anche se va ribadito che i progetti e conseguentemente le quantità previsti nel R.U. sono strettamente correlate alle scelte assunte dall'Amministrazione e dunque alla volontà di affrontare questioni molto rilevanti e complesse, che richiedono la mobilitazione di risorse consistenti, per arrivare a dei risultati tangibili, che diano delle soluzioni efficaci.

La coerenza con il P.S. è dunque completa, considerando anche che la variante al Regolamento Urbanistico si pone come piano operativo che attua quanto definito dallo strumento di pianificazione, facendone propri scenari di riferimento (dunque Quadro Conoscitivo) e obiettivi, come sopra richiamato.

Piano di Indirizzo Territoriale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Assetto Idrogeologico e Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno

Il secondo ambito di coerenza riguarda i contenuti in termini di analisi, scenari ed obiettivi generali degli altri strumenti della pianificazione territoriale di altri soggetti istituzionali.

A questo proposito si deve ricordare che il Piano Strutturale vigente ed il nuovo Regolamento Urbanistico, recentemente approvati, sono stati redatti in coerenza con le indicazioni del P.T.C.P. e del P.I.T., pertanto non risultano anche per la variante al Regolamento Urbanistico - coerente al Piano Strutturale - profili di incoerenza.

Lo stesso si può osservare per quanto concerne la Scheda di paesaggio Ambito n° 18 - Valdarno superiore, parte della disciplina dei beni paesaggistici del P.I.T., le prescrizioni e gli indirizzi della quale sono già recepiti a livello di P.S., attraverso lo Statuto dei luoghi e le norme riferite alle U.T.O.E. ed al dimensionamento, ed a livello di R.U. nella definizione operativa dei progetti e degli interventi diffusi. Le nuove attrezzature di uso pubblico e collettivo e le addizioni insediative sono adiacenti al perimetro consolidato dell'insediamento al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani.

Per quanto riguarda elementi specifici riconosciuti dal P.T.C.P., quali le aree di tutela degli insediamenti storici ed i percorsi di particolare rilievo panoramico, vale quanto precisato in relazione alle invarianti del P.S.

Per quanto concerne il Piano Assetto Idrogeologico e il Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, fermo restando gli studi geologici recentemente aggiornati ed adeguati, non si riscontrano aspetti di incoerenza. Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica di versante l'area è classificata in parte in PF.1 (moderata) in parte in PF.2 (media); nessuna problematica è rilevata rispetto alla pericolosità idraulica, vista la collocazione e la morfologia dei luoghi.

Piani comunali di settore

Il contesto oggetto di variante è individuato dal Piano Comunale di Classificazione Acustica in classe II, limitatamente al polo scolastico, in classe III per la maggior parte dell'area e in classe IV nella fascia più esterna, prospettante la zona produttiva. La variante risulta coerente a tale classificazione, considerando anche le ridotte previsioni di sviluppo dell'insediamento produttivo sia al Palagio che su via Carducci.

Per quanto riguarda il Piano Intercomunale di Protezione Civile (elaborato dall'Unione dei Comuni del Pratomagno) non si riscontrano problematiche o interferenze di alcun tipo con la proposta di variante, fermo restando che il polo scolastico è naturalmente segnalato anche come struttura a rischio.

4. Stato dell'ambiente

Dal punto di vista ambientale il territorio di Pian di Scò è caratterizzato da un notevole valore naturalistico e paesistico, riscontrabile sia nelle grandi eccellenze sia nella qualità diffusa del paesaggio, legati significativamente alle sistemazioni agrarie tradizionali ed al sistema insediativo di matrice antica.

Aspetti ambientali di particolare delicatezza si riscontrano per le caratteristiche geomorfologiche che determinano fenomeni come quelli riscontrabili nelle "balze", scarpate acclivi in erosione attiva, oppure quelli della zona basso-collinare dove si hanno estesi movimenti di versante; dall'altra parte vanno sottolineate le problematiche riguardanti il reticolo idrografico, sia per il rischio di esondazione dei corsi d'acqua sia per la scarsa efficienza idraulica di alcuni di essi, soprattutto in presenza di tratti tombati o restringimenti di sezione.

Oltre a quanto sopra, dai recenti studi svolti sia per il Piano Strutturale che per il Regolamento Urbanistico le criticità emerse riguardano la dotazione di infrastrutture per l'approvvigionamento idrico, in alcuni dei centri principali, e di sistemi di smaltimento e di depurazione dei reflui nelle aree non collegate alla rete fognaria.

Non sono state rilevate problematiche particolari per quanto riguarda l'aria - qualità atmosferica, elettromagnetica ed acustica -, l'energia o i rifiuti.

Aria

qualità atmosferica

Non sono note problematiche relative all'inquinamento atmosferico, grazie alle caratteristiche del territorio comunale che è costituito da grandi aree naturali o comunque rurali e da insediamenti di dimensione e densità limitata, con una modesta presenza di attività produttive, privo di infrastrutture viarie principali, di livello regionale o nazionale, e non interessato da linee ferroviarie. Le sorgenti di emissione sono, all'interno del Comune, principalmente di tipo diffuso - corrispondenti a traffico ed impianti di riscaldamento -, mentre non si riscontrano sorgenti puntiformi (industrie) o lineari (arterie stradali di grande comunicazione) rilevanti.

Allo stesso tempo è evidente che il territorio è influenzato da fattori esterni, in particolare da riferire all'area di fondovalle del Valdarno, dove sono presenti invece sorgenti puntuali e lineari a volte molto significative (ad esempio l'autostrada).

In tale situazione non sono state effettuate rilevazioni in loco, quindi le informazioni specifiche riferibili a Pian di Scò sono sostanzialmente desunte da elaborazioni di area vasta che contengono stime fatte in base alle sorgenti di emissione ed alla meteorologia. I risultati confermano comunque la percezione, anche per l'alta diffusività che rende questo territorio meno soggetto a fenomeni di inquinamento atmosferico in quanto si verificano con minor frequenza condizioni critiche per la diffusione degli inquinanti: nessuno dei valori limite risulta superato.

Anche i dati ambientali più recenti, pubblicati dall'Annuario 2013 a cura di ARPAT, sono elaborati su una rete di rilevazione che non prevede misure specifiche nel territorio piandiscoese; il monitoraggio della qualità dell'aria (polveri, ozono, biossido di azoto...) per il Valdarno aretino e per le colline interne è sostanzialmente basato su dati rilevati nelle aree urbane (Arezzo città, soprattutto).

Non sono ipotizzabili modifiche dello stato attuale, almeno per quanto dovuto ad interventi all'interno del territorio comunale, derivanti da programmi/progetti in corso o da attivare nel breve periodo. Va segnalato comunque che l'Amministrazione ha recentemente scelto di introdurre norme edilizie per il risparmio energetico che nel lungo periodo potranno avere effetti positivi anche sulle emissioni domestiche e delle aziende.

qualità elettromagnetica

Dai dati disponibili per stazioni radiobase e radio-TV sono sempre rispettati i limiti di legge.

Non risultano presenti nel territorio elettrodotti ad alta tensione.

Non sono ipotizzabili modifiche dello stato attuale, almeno per quanto dovuto ad interventi all'interno del territorio comunale, derivanti da programmi/progetti in corso o da attivare nel breve periodo.

qualità acustica

Dai rilievi del Piano Comunale di Classificazione Acustica risulta un basso livello di rumorosità ambientale.

Non sono ipotizzabili modifiche dello stato attuale, almeno per quanto dovuto ad interventi all'interno del territorio comunale, derivanti da programmi/progetti in corso o da attivare nel breve periodo.

Nell'area oggetto di variante non si riscontrano elementi specifici o di particolare rilevanza per quanto concerne la risorsa aria.

Energia

La situazione dei consumi nel Comune di Pian di Scò, per quanto desumibile sulla base degli attuali dati, assai scarsi a livello locale, non risulta presentare elementi di particolarità, in considerazione del tipo di insediamenti presenti, né criticità specifiche, derivanti da fattori singolari.

Allo stesso tempo il tema dell'energia è di interesse assolutamente generale ed appartiene anche a questo contesto, anzi per l'Amministrazione il risparmio energetico rappresenta uno degli obiettivi chiave del governo e della gestione del territorio. Come ricordato a proposito dell'inquinamento atmosferico, pertanto, si è provveduto ad aggiornare il Regolamento Edilizio comunale introducendo norme specifiche in tal senso, imponendo il rispetto di criteri per il risparmio energetico ben più stringenti di quelli già disposti dalla disciplina nazionale. Ciò determinerà nel lungo periodo effetti molto positivi.

Nell'area oggetto di variante non si riscontrano condizioni o questioni specifiche riferite al tema dell'energia.

Rifiuti

La produzione complessiva pro-capite è nella media provinciale; a livello territoriale lo scenario tendenziale prevede una riduzione dell'effetto di crescita della produzione di Rifiuti Urbani e Assimilati, anche attraverso l'incentivazione dell'autocompostaggio, in parallelo con l'incremento ed il miglioramento della raccolta differenziata.

I dati relativi alla raccolta dei rifiuti urbani, anche se la quantità assoluta si mantiene sostanzialmente in aumento, mostrano un'incidenza molto elevata della raccolta differenziata (45%), con un trend in costante crescita. Nelle vicinanze di Faella è stato realizzato un Centro per la Raccolta Differenziata (CERD), anche allo scopo di ottimizzare il deposito in spazi adeguati e protetti e facilitare la fase di allontanamento; il CERD ha una capacità superiore a quella riferibile al solo territorio comunale ed è infatti utilizzato anche dai residenti in Comune di Castelfranco di Sopra, oltre che come base di appoggio per il deposito di alcuni materiali, ed in particolare è dimensionato su un ambito sovracomunale per il multimateriale, i frigoriferi e le apparecchiature elettriche ed elettroniche fuori uso. Il Comune di Pian di Scò, infine, ha recentemente attivato la raccolta porta a porta in tutti i centri abitati; il servizio integrato ad utenza determina anche una maggiore efficacia della raccolta differenziata.

Nell'area oggetto di variante non si riscontrano condizioni o questioni specifiche riferite al tema dei rifiuti.

Acqua

acqua potabile

La rete acquedottistica fa riferimento in parte a prelievi dal torrente Resco (quota principale) in parte da captazioni da pozzi, con due impianti di potabilizzazione e diversi serbatoi di accumulo; i dati sulla qualità dell'acqua non evidenziano alcuna criticità. La copertura del servizio risulta praticamente totale (98% della popolazione residente), con una assoluta prevalenza numerica di utenze domestiche (89%) ed assenza di attività particolarmente idroesigenti. Il consumo pro-capite, considerando nell'insieme tutte le tipologie d'uso, sulla base dei dati messi a disposizione risulta di circa 54 mc/anno, quindi piuttosto basso, che sale però a 100 mc/anno se riferito al volume immesso in rete. Va infatti evidenziata la notevole differenza tra volume immesso in rete e volume erogato che dipende dall'entità delle perdite, problema generalizzato e ben noto al Gestore, che ha in programma interventi in tal senso. Negli ultimi anni alcuni eventi critici per carenza idrica si sono verificati nel periodo estivo. In parte ciò deriva anche dalle caratteristiche degli impianti, per i quali sono comunque già previste opere di miglioramento. Sulla base di quanto segnalato dal Gestore del Sistema Idrico Integrato, l'aumento di fabbisogno è compatibile, se localizzato nei centri abitati principali, ma richiede il potenziamento delle infrastrutture esistenti, in particolare nella zona di Faella e Vaggio.

acque reflue

La rete fognaria ha una copertura limitata, pari a circa 83% della popolazione residente, vista la relativa dispersione degli insediamenti, con larga prevalenza del tipo misto (93%).

Non esistono impianti di depurazione nel territorio comunale. Tutto il sistema fa capo all'impianto localizzato in Comune di Figline (Lagaccioni), al quale è stata recentemente collegata anche la rete del capoluogo.

Sulla base di quanto segnalato dal Gestore del S.I.I., l'aumento di fabbisogno non richiede il potenziamento delle infrastrutture esistenti né la previsione di nuovi impianti.

acque superficiali

I dati disponibili non sono sufficienti ad una valutazione completa ed aggiornata della situazione delle acque superficiali dal punto di vista qualitativo. In passato sono state rilevate criticità sul torrente Resco (Stazione di Campiano) per la presenza di Salmonelle sp in percentuale superiore a quanto consentito dalla Legge, in base alle quali è stata attribuita la classe A3, che richiede, ai fini della potabilizzazione, un trattamento fisico e chimico spinto, affinazione e disinfezione.

Dal punto di vista delle criticità legate invece all'efficienza del reticolo idrografico, i punti di attenzione sono da riferire soprattutto a Faella, dove l'urbanizzazione si è sviluppata andando ad interferire con il reticolo, in parte intubato nei tratti urbani, avendo come effetto il prodursi di problemi di deflusso in concomitanza con eventi meteorologici sfavorevoli. Per tali motivi è stata prevista la realizzazione di una cassa di espansione idraulica lungo il Borro Rantigioni a monte dell'abitato.

Il torrente Faella a partire da a monte della frazione è stato messo in sicurezza per tempi di ritorno duecentennali, così come il torrente Resco nel tratto di Vaggio, mentre per l'abitato di Matassino esistono problemi di esondazione delle portate con un tempo di ritorno pari a trenta anni, anche se le aree inondate sono di limitata estensione (per tali aree sono previsti interventi specifici nei Comuni contermini).

L'Autorità di Bacino dell'Arno ha individuato alcune aree per interventi strutturali di riduzione del rischio idraulico di

tipo A lungo il corso del Faella - serbatoio di laminazione in corrispondenza della confluenza con il borro Cerbesi e cassa di espansione a valle della località Le Chiuse - e di tipo B - cassa di espansione - lungo il Resco nel tratto tra Vaggio e Matassino.

acque sotterranee

Sulla base delle caratteristiche litologiche e sedimentologiche dei terreni, delle risultanze del censimento dei pozzi (complessivamente 141 pozzi, per la maggior parte ad uso domestico), limitato alle aree di fondovalle e alla base dei versanti collinari, è possibile distinguere la presenza di due corpi acquiferi principali.

I depositi alluvionali recenti di fondovalle sono sede di un acquifero freatico ben alimentato sia dalle precipitazioni meteoriche che dalle infiltrazioni di subalveo dei vari corsi d'acqua presenti, a seconda delle varie zone del territorio, in particolare il Fiume Arno per la zona compresa fra l'abitato del Matassino e la località Montalpero, il Torrente Resco per la fascia in sua sinistra idrografica che si estende dall'abitato di Vaggio a quello del Matassino, ed il Torrente Faella per la fascia in sua destra idrografica comprendente l'abitato di Faella e le località ad ovest sud ovest e ad est. I pozzi che attingono nella pianura alluvionale dell'Arno non superano generalmente la profondità di 12-15 m.; i pozzi presenti lungo gli altri corsi d'acqua principali sono caratterizzati da profondità generalmente minori, variabili da 5 a 7 m., comunque solitamente inferiori a 10 m. In corrispondenza invece dei depositi alluvionali terrazzati e dei sottostanti depositi palustro-lacustri presenti sui versanti che delimitano le pianure alluvionali, sono riscontrabili acquiferi confinati negli orizzonti a granulometria più grossolana, costituiti da sabbie e/o sabbie e ciottolami fini in matrice limoso-sabbiosa. Alcuni pozzi poco profondi possono essere alimentati dalle acque di ruscellamento superficiale e sub-superficiale provenienti dalle aree collinari circostanti.

Le falde presenti sono influenzate dai corsi d'acqua, dalle precipitazioni meteoriche e dalle acque di ruscellamento superficiale provenienti dai versanti, hanno quindi una marcata variabilità stagionale, ma in generale le escursioni stagionali della falda risultano essere contenute nell'ordine di pochi metri. Le aree dove la falda è più vulnerabile corrispondono alle zone di fondovalle tra Vaggio e Matassino e lungo il Faella, connotate da maggiore permeabilità per porosità primaria. Nell'area del Valdarno superiore, i problemi di impoverimento e di vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee sono ben noti; dal punto di vista ambientale la situazione non risulta soddisfacente, anche se in parte in miglioramento.

Nella zona altocollinare e montana la permeabilità è dovuta a porosità secondaria, per fratturazione; la rete di fratture e diaclasi che interessano la massa rocciosa consente una discreta infiltrazione ed una circolazione idrica con la formazione di falde idriche sotterranee, ubicate generalmente a diverse decine di metri di profondità. Non sono disponibili dati specifici per queste risorse sotterranee.

Nell'area oggetto di variante non si riscontrano elementi specifici o di particolare rilevanza per quanto concerne la risorsa acqua diversi o ulteriori rispetto a quanto emerso in generale sulla dotazione di infrastrutture per l'approvvigionamento idrico con conseguente verifica delle eventuali necessità di potenziamento delle infrastrutture esistenti e di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto.

L'area non è interessata da alcun tipo di pericolosità idraulica.

Suolo e Sottosuolo

Gli episodi di instabilità rilevati nella zona montana e pedemontana sono presenti per lo più su versanti impostati su superfici di strato o in cui gli strati presentano un assetto a franapoggio meno inclinato del pendio, in aree in

cui si rileva una fratturazione spinta dell'ammasso roccioso. Talvolta, si rilevano frane anche in corrispondenza di versanti a reggipoggio o a traverpoggio, in genere in corrispondenza di aree intensamente fratturate e/o con elevato grado di alterazione, oppure in corrispondenza di scarpate di faglia; tali fenomeni sono generalmente superficiali, ed interessano prevalentemente le coperture detritiche e la porzione superficiale più alterata dell'ammasso roccioso. In corrispondenza dei depositi granulari si sono formate scarpate acclivi, denominate localmente "balze", in erosione attiva mediante fenomeni riconducibili a crolli che possono interessare intere pareti così come blocchi o massi isolati. Nei terreni coesivi limoso-argillosi si hanno pendenze dolci e forme tondeggianti, contraddistinte generalmente da estesi movimenti di versante che possono concretizzarsi in fenomeni tipo soliflusso oppure in delle vere e proprie frane di colamento a cinematica lenta.

Nella zona di fondovalle la dinamica fluviale prevale nettamente tra gli agenti morfogenetici. Su tutto il territorio sono stati individuati fenomeni di erosione incanalata in corrispondenza dei corsi d'acqua.

Le frane presenti nel territorio sono essenzialmente del tipo a cinematica lenta (scorrimenti e soliflussi) e quindi le aree di possibile evoluzione sono limitate alle immediate vicinanze dei movimenti di versante stessi. Deve essere inoltre notato che i fenomeni franosi interessano solo marginalmente i centri abitati.

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3s.

Il territorio è stato interessato da attività estrattive, la principale delle quali tutt'ora presente, legata alla fornace di produzione di laterizi a Matassino.

L'area oggetto di variante non presenta specifiche criticità per quanto riguarda la risorsa suolo e sottosuolo. La pericolosità geomorfologica è bassa; la classificazione della pericolosità sismica locale è invece elevata, analogamente però a tutto l'abitato di Pian di Scò, in conseguenza della presenza nella zona di depositi alluvionali granulari e/o sciolti, situazione che ha come possibile effetto l'amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura per fenomeni di amplificazione stratigrafica.

Ecosistemi della fauna e della flora, biodiversità

Dal punto di vista naturalistico Pian di Scò è caratterizzato da ambiti di valore estremamente rilevante, ed infatti una quota non secondaria del territorio comunale risulta segnalata e soggetta a particolari obiettivi e norme di conservazione. Il principale ambito è quello del Sito di Importanza Comunitaria denominato Pascoli Montani e Cespuglieti del Pratomagno. Le principali emergenze floristiche e vegetazionali si ritrovano nelle praterie pseudoalpine di crinale, di estensione notevole per l'Appennino settentrionale, che ospitano un alto numero di specie rare ed endemiche. Di notevole interesse per l'avifauna sono gli ambienti di brughiera, che ospitano svariate specie nidificanti rare e minacciate. Si tratta di contesti vulnerabili alle modificazioni d'uso ed a fruizioni aggressive ma anche minacciati, nel medio-lungo periodo, dall'espansione naturale delle cenosi forestali e da opere di riforestazione.

Nella parte collinare è stata istituita l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Le Balze", al fine di tutelare un'importante emergenza geomorfologica che ha nella formazione di particolari forme di erosione quali aree calanchive, balze e pilastri di erosione l'elemento di maggiore interesse paesaggistico ed ambientale; inoltre l'area assume anche importanza naturalistica per la presenza di formazioni forestali mesoigrofile a dominanza di farnia e olmo campestre e l'elevata eterogeneità ambientale che permette la presenza di differenti specie di fauna di importanza biogeografica o conservazionistica.

Oltre ai precedenti, hanno grande rilevanza ecologica gli ambienti fluviali ed il reticolo idrografico in generale.

Infine non è secondario il valore ai fini della biodiversità delle aree coltivate negli ambiti della struttura agraria tradizionale, caratterizzate da varietà ed articolazione vegetazionale, presenti soprattutto nella fascia dell'oliveto terrazzato e nei piani alti.

Nell'area oggetto di variante non si riscontrano elementi specifici o di particolare importanza per quanto concerne gli ecosistemi della fauna e della flora e gli aspetti ambientali legati alla biodiversità. Non ci sono particolari emergenze vegetazionali o altri elementi di rilievo (corsi d'acqua, terrazzamenti o ciglionamenti...).

Patrimonio storico e culturale

Nel territorio è presente un notevole patrimonio storico e culturale formato dall'opera di antropizzazione che nel tempo lungo ha creato un rapporto di stretta interrelazione tra insediamenti e morfologia dei luoghi. Il risultato delle attività di chi nei secoli ha abitato, ha percorso, ha lavorato in questo territorio si riconosce oggi in un paesaggio che presenta diverse forme e caratteri e che in alcuni casi possiede ancora un valore di eccellenza non comune; ciò è altresì leggibile in un ricco deposito di documenti presenti sul territorio.

Gli elementi che formano questa trama sono, in primo luogo, gli insediamenti di antica formazione, la viabilità di matrice storica, le sistemazioni agrarie tradizionali, oltre ai manufatti minori ad essi collegati. Per pochissimi manufatti sono istituiti vincoli di tutela per interesse storico e artistico, mentre è riconosciuta come zona di notevole interesse pubblico e quindi soggetta a tutela come bene paesaggistico praticamente tutta l'area a monte della Setteponti. Il P.T.C.P ha individuato numerosi nuclei, aggregati, ville ed edifici specialistici antichi da tutelare, in sinergia con la salvaguardia delle sistemazioni agrarie e con la rete della viabilità storica.

Lo stato di conservazione di questo patrimonio è in linea generale piuttosto buono, soprattutto per quanto riguarda il riuso degli edifici antichi, tra i quali l'abbandono ed il degrado non sono molto frequenti.

L'area oggetto di variante per quanto concerne il patrimonio storico e culturale è interessata da alcuni tratti di viabilità di impianto storico e di particolare rilievo per panoramicità e, in parte, dalla pertinenza paesistica della struttura urbana del capoluogo individuata dal P.T.C.P.

5. Valutazione delle azioni

Per la valutazione dettagliata delle azioni previste dalla variante, in base agli **indicatori** dei possibili impatti rilevanti sull'ambiente si propone di impiegare lo schema già utilizzato per il Regolamento Urbanistico recentemente approvato, anche per consentirne un'agevole integrazione nella successiva fase di monitoraggio:

Disponibilità delle risorse

Consumo di suolo, Consumi energetici, Consumi idrici, Salvaguardia degli acquiferi

Questo primo gruppo di indicatori evidenzia le variazioni che le risorse possono subire a seguito dell'attuazione delle azioni, negativamente se vengono ridotte o messe in crisi, positivamente se vengono conservate o comunque non intaccate ulteriormente.

Qualità dell'habitat

Biodiversità, Fauna e flora, Patrimonio culturale, Paesaggio, Potenziale di recupero, Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, Inquinamento atmosferico, Inquinamento acustico ed elettromagnetico, Produzione di rifiuti, Dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi

Il secondo gruppo di indicatori evidenzia in particolare le variazioni che possono incidere sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla salute.

Condizioni di sicurezza

Pericolosità geologica, idraulica e sismica, Sicurezza stradale

Il terzo gruppo di indicatori evidenzia variazioni che riguardano fattori di rischio rilevanti per l'ambiente e la salute. Complessivamente tali indicatori costruiscono un quadro di riferimento per comprendere le ricadute che le azioni si valuta possano avere sull'ambiente in senso lato, inteso come natura, come reti ecologiche e come rapporti tra l'ambiente e gli esseri viventi.

E' stata quindi predisposta una scheda nella quale sono riassunti gli **impatti** riferiti ai singoli indicatori e riportata la conseguente valutazione sintetica; la valutazione è espressa attraverso una scala di valori che, in sostanza, individua casi con effetti negativi, critici, compatibili, nulli o positivi:

positivo - per le previsioni che comportano effetti positivi sull'indicatore, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità del piano;

nullo - per le previsioni che non incidono significativamente sull'indicatore o non sono pertinenti ad esso;
compatibile - per le previsioni che, pur determinando effetti non nulli e non positivi, comportano modifiche limitate e da considerare accettabili, eventualmente soggette al rispetto di prescrizioni e comunque coerenti ai fini della sostenibilità;

critico - dove gli effetti stimati sugli indicatori richiedono misure mitigative e/o compensative;

negativo - qualora l'incidenza sia così forte da evidenziare la necessità di apportare misure correttive.

Nella scheda sono riportate le eventuali **misure di mitigazione e le condizioni** da rispettare nell'attuazione degli interventi e delle opere indispensabili a garantire la compatibilità delle azioni previste oppure necessarie per risolvere le criticità riscontrate, per impedire, ridurre o compensare gli impatti negativi.

Infine è riportata la motivazione della scelta rispetto a possibili **alternative**.

Per la variante proposta, in analogia a quanto svolto per il R.U., sono state redatte due Schede di valutazione, una per l'Area di Trasformazione AT2.05 ed una per l'U.T.O.E. 2, alla quale appartiene l'area oggetto di variante.



via del Palagio

AT2.05 Area di Trasformazione via Monamea, via del Palagio

Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dalla variante al R.U.

L'area è localizzata a ridosso dell'insediamento consolidato e del polo scolastico del capoluogo.

Si tratta di un'area prevalentemente ineditata, in buona parte agricola, con terreni adibiti soprattutto ad oliveti o incolti; su via Monamea sono localizzati dei capannoni originariamente destinati ad allevamento, poi utilizzati per attività artigianali ed infine dismessi, attualmente in condizioni di abbandono e di evidente degrado. Ai margini dell'area è presente un complesso di origine rurale e matrice antica.

L'area comprende inoltre via Monamea e parte di via del Palagio.

Il Regolamento Urbanistico vigente mantiene la destinazione agricola dell'area e consente la permanenza di funzioni produttive compatibili con il contesto urbano nei fabbricati esistenti per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b. L'adeguamento della viabilità è demandato totalmente all'intervento pubblico, previa procedura di esproprio.

Obiettivi e previsioni del R.U.

Obiettivi sono l'individuazione di un'ampia area verde pubblica da destinare in particolare per l'utilizzo quale spazio attrezzato per le feste ed il miglioramento della viabilità per via Monamea, anche per il collegamento con la zona produttiva, e per il primo tratto di via del Palagio, la ridefinizione dell'area urbana a completamento ed integrazione del tessuto insediativo nella fascia retrostante via Roma e la riqualificazione dell'area in via Monamea attualmente occupata da fabbricati produttivi non utilizzati, inserita in un tessuto ormai esclusivamente residenziale. Si prevede la destinazione di una quota significativa dell'area a spazi pubblici e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale.

Gli spazi verdi di uso pubblico saranno concentrati nella parte a sud; l'accesso carrabile all'area verde pubblica è previsto esclusivamente dalla viabilità interna.

L'insediamento residenziale dovrà essere localizzato nella parte nord-est e nord-ovest, in continuità con il tessuto urbano esistente, mantenendo un'ampia fascia verde ineditata verso via Monamea e via del Palagio.

La tipologia edilizia dovrà privilegiare soluzioni che evitino la formazione di un unico fronte costruito compatto.

L'Area di Trasformazione si attua attraverso tre Unità Minime di Intervento.

area di intervento (ST):	30.865 mq.	
SUL massima (R):	2.850 mq.	numero alloggi massimo: 36
numero piani massimo:	2	
Rapporto di Copertura massimo:	0,30	
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:		
verde (Sv)	1.280 mq.	
parcheggi (Sp)	1.040 mq.	
strade		viabilità di servizio al nuovo insediamento; allargamento ed adeguamento di via Monamea e del tratto nord di via del Palagio (100 ml.)
aree da cedere:	10.700 mq.	per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi, comprese le aree utili all'allargamento di via del Palagio a valle della strada vicinale di S. Lorenzo.



via Monamea

AT2.05				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo	compatibile
		consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		consumi energetici	incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	compatibile
	qualità dell'habitat	biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		patrimonio culturale	assenza di effetti di rilievo	nullo
		paesaggio	modifica di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati; influenza su tratti viari di impianto storico di particolare rilievo per panoramicità	critico
		potenziale di recupero	riqualificazione di un'area dismessa	positivo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	compatibile
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	incremento della produzione di rifiuti	compatibile
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici e delle attrezzature pubbliche	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
		sicurezza stradale	adeguamento della viabilità primaria e miglioramento dei collegamenti anche a servizio della zona produttiva	positivo

Misure di mitigazione e condizioni

La compatibilità dell'intervento si può ritenere garantita a condizione della rispondenza alle disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti (art. 161 delle Norme tecniche di attuazione del R.U.), cioè:

- prevedere spazi permeabili in aggiunta a quelli minimi di legge, cioè superiori al 25% della Superficie Fondiaria;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- limitare le aree impermeabilizzate e la viabilità di servizio ai nuovi insediamenti;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'incremento di consumo di suolo e di superfici impermeabilizzate, assicurando comunque adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica;



- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
 - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
 - adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili;
 - adottare una corretta esposizione degli edifici;
 - verificare la capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
 - verificare la capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
- nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:
- supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;
 - incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.

Per quanto riguarda la disponibilità della risorsa idrica, l'attuazione dell'intervento è vincolata alla verifica delle eventuali necessità di potenziamento delle infrastrutture esistenti ed all'eventuale rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto, secondo le indicazioni del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Per i fabbricati produttivi dismessi posti in via Monamea è prevista la totale bonifica dell'area previa verifica preventiva della necessità di una bonifica del suolo mediante la redazione di un Piano di Caratterizzazione, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006.

Rispetto all'area soggetta a tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati individuata dal P.T.C.P., l'intervento è di completamento e riconfigurazione dei margini del centro abitato, in continuità con il perimetro consolidato dell'insediamento, e rientra pertanto tra quelli che permettono una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale esistente. I nuovi edifici dovranno raccordarsi con le modalità architettoniche tradizionali del luogo, adottando forme elementari nelle coperture, semplicità cromatica, materiali di finitura adeguati al contesto. L'edificazione dovrà rapportarsi con il tessuto urbano esistente e con il nucleo rurale, commisurando in particolare le

altezze a quelle dei fabbricati adiacenti e riprendendo, ove possibile, gli allineamenti presenti.

Non si rilevano elementi significativi della maglia agraria da sottoporre a conservazione o a recupero; la sistemazione degli spazi aperti - sia pubblici che privati - dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto. Gli spazi verdi di uso pubblico saranno concentrati nella parte a sud, mantenendo l'attuale orditura dei campi e tutelando gli ulivi e i caratteri rurali dell'area che ancora permangono.

Il progetto dovrà garantire il mantenimento di aperture visuali verso la campagna dell'altipiano e le incisioni delle Balze, anche attraverso l'opportuna predisposizione di elementi di filtro, soprattutto verso le zone produttive.

L'allargamento di via del Palagio e di via Monamea dovrà riproporre l'attuale conformazione del margine, corrispondente ad una scarpata verde di raccordo con le aree coltivate; i percorsi ciclopedonali previsti potranno essere localizzati anche a monte della scarpata, predisponendo adeguate rampe di raccordo e garantendo la continuità con gli altri tracciati individuati. Pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti.

Gli accessi ai nuovi insediamenti dovranno avvenire attraverso la viabilità di servizio interna, riducendo gli innesti su via Monamea e via del Palagio ad una sola intersezione per ciascuna Unità Minima di Intervento.

L'accesso carrabile all'area verde pubblica è previsto esclusivamente dalla viabilità interna.

Alternative:

L'alternativa considerata corrisponde all'attuale previsione del Regolamento Urbanistico, che si limita a dare risposta alle criticità riguardanti la funzionalità della rete viaria primaria a servizio dell'abitato e della zona produttiva, subordinando però l'attuazione degli interventi a procedure di esproprio che possono comportare tempi più lunghi e maggiori difficoltà per la realizzazione delle opere.

La scelta proposta, pur comportando l'occupazione di nuovo suolo per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, intende anche dotare contestualmente l'abitato di consistenti spazi aperti da destinare all'uso collettivo, in posizione facilmente raggiungibile anche dal polo scolastico.

La proposta prevede in ogni caso che l'edificazione si configuri come prolungamento dell'impianto urbano esistente, in continuità con il tessuto consolidato e recente, individuando nella parte più esterna una fascia verde inedificata che media il passaggio tra l'abitato e il territorio rurale.

Unità Territoriale Organica Elementare 2 - Pian di Scò

U.T.O.E. 2				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	occupazione di aree libere ai margini dell'urbanizzato e in continuità con esso	compatibile
		consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		consumi energetici	incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	compatibile
	qualità dell'habitat	biodiversità	conservazione e rafforzamento delle reti ecologiche	positivo
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		patrimonio culturale	tutela e recupero dei contesti di pregio architettonico e di valore storico-documentale	positivo
		paesaggio	salvaguardia e ripristino degli elementi caratterizzanti, in particolare per le sistemazioni agrarie; amntenimento di varchi inedificati; modifica di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica e di varchi inedificati	compatibile
		potenziale di recupero	recupero del patrimonio di pregio architettonico e di valore storico-documentale e dei manufatti adeguabili; recupero di contesti dismessi o sottoutilizzati	positivo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	compatibile
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	incremento della produzione di rifiuti	compatibile
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di effetti di rilievo	nullo
		sicurezza stradale	miglioramento e completamento della viabilità di collegamento interno	compatibile

Misure di mitigazione e condizioni

Per quanto riguarda la disponibilità della risorsa idrica, in considerazione del dimensionamento degli interventi si ritiene opportuno nell'ambito dei progetti più importanti richiedere la verifica dell'eventuale necessità di potenziamento delle infrastrutture esistenti e di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto, secondo le indicazioni del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Rispetto alle altre risorse le previsioni del nuovo R.U. e della variante risultano comunque compatibili, con i criteri e secondo le prescrizioni definite dalle Norme, tenendo conto che il dimensionamento è inferiore a quello ammesso dal Piano Strutturale e molto inferiore a quello attualmente realizzabile; per quanto concerne il consumo di suolo

si è già evidenziato che gli interventi di espansione e completamento determinano un incremento dell'area insediata inferiore al 17%, quindi ampiamente entro la percentuale massima del 25% prescritta dal PS.

Alcuni progetti interessano parzialmente le pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati e delle ville e degli edifici specialistici o luoghi ineditati che possono costituire punti significativi rispetto al paesaggio: si tratta in ogni caso di operazioni di completamento e riconfigurazione dei margini del centro abitato, in continuità con il perimetro consolidato dell'insediamento, che rientrano tra quelle che permettono una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale esistente; in tali casi la compatibilità degli interventi è subordinata alle regole ed agli indirizzi per la progettazione stabiliti dal Regolamento Urbanistico. Gli interventi previsti per la viabilità di collegamento interno, che ridefiniscono la rete viaria principale nella parte est del capoluogo (da via Marconi al Palagio), comportano effetti positivi per risolvere le criticità riscontrate nella situazione attuale; allo stesso tempo sono date prescrizioni per contrastare il prodursi di conseguenti impatti negativi in termini di sicurezza ed inquinamento.

6. Monitoraggio

Il Piano Strutturale già dispone che siano attivate adeguate forme di monitoraggio del territorio attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi, all'interno del Sistema Informativo Territoriale comunale, ed in particolare con l'aggiornamento periodico e costante nel tempo delle conoscenze sullo stato dell'ambiente. Il Regolamento Urbanistico prevede che sia attivato il monitoraggio dell'attuazione degli interventi, con la redazione di un rapporto annuale di sintesi degli esiti; alla scadenza del quinquennio il rapporto conclusivo sarà parte integrante, insieme con la relazione sul monitoraggio degli effetti prevista dall'articolo 13 della L.R. 1/2005, della revisione del Regolamento Urbanistico.

Tale rapporto dovrà comprendere il monitoraggio degli effetti previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica; l'attività di monitoraggio sarà svolta dai Servizi dell'Amministrazione, secondo le specifiche competenze, come di seguito indicato, secondo quanto disposto in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico 2012.

In relazione agli indicatori utilizzati per la valutazione, è possibile impostare una serie di indicatori specifici, anche a carattere quantitativo; gli indicatori selezionati sono rilevanti in relazione alla situazione attualmente presente ed alle criticità evidenziate per le azioni previste dal R.U. e dalla variante; molti di essi sono normalmente oggetto di rilevazione per l'aggiornamento delle conoscenze sullo stato dell'ambiente nel territorio comunale o sovracomunale e permettono quindi più circostanziati confronti con lo stato attuale o precedente.

Disponibilità delle risorse:

- impermeabilizzazione del suolo (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio)
- consumi energetici (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- produzione di energia da fonti rinnovabili (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio e del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- stato di efficienza della rete fognaria e risanamento dei tratti affetti da perdite (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- eventi critici per carenza idrica (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)

- stato di efficienza della rete di distribuzione dell'acqua potabile e risanamento dei tratti affetti da perdite (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- carico di adduzione e di depurazione idrica (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- sistemi di trattamento dei reflui per le parti non servite da fognatura (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)

Qualità dell'habitat:

- presenza di aree degradate, dismesse e/o sottoutilizzate (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio)
- recupero del patrimonio storico (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio)
- interventi di manutenzione, recupero e ripristino delle sistemazioni agrarie tradizionali (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio)
- inquinamento atmosferico (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- inquinamento delle acque superficiali e sotterranee (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- inquinamento acustico ed elettromagnetico (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- produzione di rifiuti (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- percentuale di raccolta differenziata (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- dotazione di spazi pubblici, di attrezzature collettive e di aree verdi (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio e del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- dotazione di percorsi pedonali e ciclabili (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio e del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)

Condizioni di sicurezza:

- superficie territoriale soggetta a rischio geomorfologico ed idraulico (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio)
- incidentalità (a cura del Comando Polizia Municipale)
- flussi di traffico (a cura del Comando Polizia Municipale)
- spostamenti interni non motorizzati (a cura del Comando Polizia Municipale)

In relazione alle specifiche criticità individuate, per le quali sono disposti misure di mitigazione, prescrizioni per l'attuazione delle trasformazioni e/o condizionamenti alla realizzazione, le attività di monitoraggio andranno focalizzate prioritariamente sulla risorsa acqua, sul rischio geomorfologico ed idraulico e sulla sicurezza del traffico nelle sue diverse componenti.

7. Conclusioni

In sintesi la variante costituisce il quadro di riferimento per la realizzazione di un progetto complessivo di trasformazione e riqualificazione di un'area appartenente al capoluogo attraverso il quale si migliora la dotazione di spazi pubblici e di interesse collettivo e si sviluppa l'abitato in continuità con il tessuto edificato esistente; il progetto, a valle dell'approvazione della variante al R.U., sarà soggetto alla redazione di un piano attuativo ai fini della realizzazione degli interventi previsti.

L'area oggetto della Variante non presenta particolari problematiche di carattere ambientale.

Ai fini della stima degli effetti ambientali, in analogia agli interventi previsti nelle aree contermini del capoluogo, anche le trasformazioni legate alla variante possono eventualmente incidere più che altro sull'approvvigionamento idrico. In relazione alla significatività di tali eventuali impatti si deve ricordare che la Valutazione Ambientale Strategica del Piano Strutturale ha riconosciuto la sostenibilità del dimensionamento complessivo, fermo restando il rispetto dei criteri e delle condizioni per la compatibilità ambientale stabiliti nelle norme; il carico urbanistico complessivo previsto dal R.U., tenendo conto del carico aggiuntivo derivante dalla variante, è comunque pari al 54% del dimensionamento massimo fissato per l'U.T.O.E. 2 Pian di Scò dal Piano Strutturale.

Per il tipo di destinazioni ed attività previste non sono ipotizzabili effetti che comportino rischi per la salute o per l'ambiente, in particolare per quanto attiene ad eventuali emissioni.

Va comunque sottolineato che il perseguimento degli obiettivi prescelti potrà innescare importanti impatti positivi sull'ambiente, in particolare migliorando le prestazioni della viabilità locale - anche in termini di sicurezza - ed eliminando le situazioni di degrado.

Il bilancio generale porta ad una valutazione positiva della variante: dai diversi punti di vista emerge un progetto che porta avanti le strategie dell'Amministrazione e della comunità locale, in sintonia con gli altri strumenti di pianificazione territoriale, ai fini di uno sviluppo sostenibile del territorio.

Sintesi non tecnica

La sintesi non tecnica è il documento divulgativo dei contenuti del Rapporto Ambientale ed ha dunque l'obiettivo di rendere più facilmente comprensibile, anche ad un pubblico di non addetti ai lavori, il processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Il documento è articolato in paragrafi che raccontano il procedimento adottato ed illustrano sinteticamente i contenuti per la valutazione, rimandando gli eventuali approfondimenti alla lettura del Rapporto Ambientale.

La Valutazione Ambientale Strategica

La Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, estende l'obbligo di valutazione ambientale ai processi di pianificazione e programmazione.

La Direttiva si pone l'obiettivo di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi [...] che possono avere effetti significativi sull'ambiente".

La Valutazione Ambientale Strategica si configura come un processo continuo che si svolge in maniera integrata nel corso dell'intero ciclo di vita del piano o programma, a partire dalla sua elaborazione fino alla fase di attuazione e gestione. Prevede quindi l'elaborazione di un Rapporto Ambientale, che documenta le modalità con cui si è tenuto conto della variabile ambientale, e presenta la stima dei possibili effetti significativi sull'ambiente con la spiegazione della scelta tra le alternative, indicando poi le eventuali misure di mitigazione e compensazione, nonché le misure di monitoraggio.

La previsione di un sistema di monitoraggio ha lo scopo di verificare l'esito della pianificazione e di controllarne gli effetti rispetto alle stime effettuate, rilevando eventuali impatti negativi non previsti in modo da poter adottare opportune misure correttive.

Compito specifico della Valutazione Ambientale Strategica è anche garantire l'adeguata individuazione e la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, nonché del pubblico.

In Italia la Direttiva è stata recepita dal D.lgs. 152/2006, successivamente modificato dal D.lgs. 4/2008.

La Regione Toscana ha a sua volta recepito le direttive comunitarie e la legislazione nazionale dapprima con la L.R. 1/2005 che ha introdotto la Valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e poi con la L.R. 10/2010, che disciplina specificamente la Valutazione Ambientale Strategica.

La variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Pian di Scò è soggetta a Valutazione Ambientale Strategica in conseguenza dei disposti del comma 2 lettera b dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

Il processo di valutazione

La prima fase è stata svolta con la predisposizione del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, presentato a luglio 2012; in riferimento a tale Documento sono pervenuti alcuni contributi da parte di Enti competenti (Autorità di Bacino del Fiume Arno, Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana e Publiacqua s.p.a).

Dopo la fase di presentazione del Rapporto Ambientale, successivamente all'adozione, sono pervenute all'Amministrazione cinque osservazioni, oltre a quelle del Settore Lavori Pubblici e del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Pian di Scò, nessuna delle quali specificamente riferita al processo di Valutazione.

Per i contenuti delle istanze, i criteri e le proposte di controdeduzione si rimanda al precedente capitolo nelle quale sono esaminate in dettaglio. Complessivamente comunque le integrazioni e le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni non determinano variazioni che necessitino nuove valutazioni se non una marginale revisione di quelle effettuate precedentemente e contenute nel Rapporto Ambientale, che è stato pertanto aggiornato, senza alcuna modifica di carattere sostanziale.

Contenuti ed obiettivi della variante al Regolamento Urbanistico

Il Comune di Pian di Scò ha recentemente completato il percorso di aggiornamento della strumentazione urbanistica, iniziato nel 2010, con l'approvazione definitiva del nuovo Regolamento Urbanistico a fine maggio del 2013. Il nuovo piano operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi assunti con il Piano Strutturale al fine di ottenere maggiore qualità negli interventi sul territorio, ha comportato una ricalibrazione delle previsioni ed una profonda revisione della disciplina precedentemente vigente, anche considerando l'introduzione di uno scenario a breve termine per il progetto attraverso la definizione del quadro previsionale strategico quinquennale.

La scelta di procedere alla variante non rappresenta un cambiamento di strategia rispetto agli orientamenti assunti per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico quanto un passaggio necessario per riconsiderare il progetto di un'area importante del capoluogo - quella compresa tra il polo scolastico ed il Palagio -, affrontando in maniera strutturata ed organica le istanze evidenziate dai cittadini attraverso le osservazioni e venendo incontro alle esigenze emerse anche da parte dell'Amministrazione.

Il R.U. adottato infatti aveva avanzato una proposta imperniata sull'individuazione di un grande spazio verde pubblico lungo viale De Gasperi quale luogo baricentrico di aggregazione per il capoluogo, alla quale si ricollegava un intervento di ridefinizione dell'area urbanizzata su via del Palagio. Tale proposta ha trovato forti ostacoli alla realizzazione, tali da richiedere un ripensamento del progetto per l'area e la messa a punto di una soluzione differente, operazioni che non avrebbero potuto essere svolte in sede di controdeduzioni: trattandosi di una modifica rilevante ciò avrebbe richiesto una riadozione del piano.

Dal punto di vista dell'Amministrazione il ripensamento di quest'ambito specifico è collegato agli obiettivi di rilevanza pubblica riferiti agli spazi aperti di interesse collettivo ed alla viabilità. In fase di adozione si era pensato anche ad un eventuale ampliamento dell'area scolastica, in relazione alle future prospettive di potenziamento del polo scolastico a seguito della prossima fusione con il Comune di Castelfranco di sopra; tale ipotesi, in conseguenza delle istanze e delle obiezioni emerse in fase di osservazione alla variante, è stata superata e rinviata ad un'eventuale successiva revisione dello strumento urbanistico operativo.

Attraverso la variante si intende definire un nuovo assetto progettuale che risponda ai seguenti obiettivi prioritari:

- realizzazione di uno spazio verde di aggregazione per il capoluogo,
- adeguamento della viabilità di collegamento.

La trasformazione dell'area prevede anche un nuovo insediamento a destinazione residenziale e la riqualificazione dell'area artigianale dismessa in via Monamea. Ciò è indirizzato anche alla ridefinizione del margine dell'edificato

verso il territorio aperto, evitando in ogni caso la saldatura tra aree prevalentemente residenziali ed ambiti a destinazione industriale/artigianale. Le quantità di nuova edificazione a destinazione residenziale previste sono di 2.850 mq. di SUL, corrispondenti ad un numero massimo di 36 alloggi.

Per l'allargamento di via del Palagio e di via Monamea si prevede la riproposizione dell'attuale conformazione del margine della strada, corrispondente ad una scarpata verde di raccordo con le aree coltivate, allo scopo di alterare il meno possibile la percezione del percorso e del paesaggio circostante, rendendo però più efficace e più sicuro il transito, anche per i mezzi pesanti diretti/provenienti alla/dalla zona produttiva.

Su sollecitazione del Settore Lavori Pubblici del Comune viene inoltre inserita un'area soggetta a vincolo espropriativo identificata come AE.06 corrispondente al collegamento carrabile, già esistente ma non qualificato come viabilità pubblica, tra via di Caprile e via Ugo Cuccoli.

Infine, a seguito della segnalazione del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio, viene corretto un refuso all'articolo 14 delle Norme tecniche dove si riporta erroneamente "intradosso" invece che "estradosso" nella definizione dell'altezza interpiano all'ultimo piano di un edificio; tale incongruenza è emersa nel corso della revisione del Regolamento Edilizio comunale in adeguamento al nuovo Regolamento Urbanistico.

Non risultano per la variante al Regolamento Urbanistico profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale o rispetto ad analisi, scenari ed obiettivi generali degli altri strumenti della pianificazione territoriale di altri soggetti istituzionali, cioè il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Toscana ed il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, nonché il Piano Assetto Idrogeologico e il Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, né rispetto ai Piani di settore comunali.

Stato dell'ambiente

Aria

qualità atmosferica

Non sono note problematiche relative all'inquinamento atmosferico, grazie alle caratteristiche del territorio comunale che è costituito da grandi aree naturali o comunque rurali e da insediamenti di dimensione e densità limitata, con una modesta presenza di attività produttive, privo di infrastrutture viarie principali, di livello regionale o nazionale, e non interessato da linee ferroviarie.

qualità elettromagnetica

Dai dati disponibili per stazioni radiobase e radio-TV sono sempre rispettati i limiti di legge. Non risultano presenti nel territorio elettrodotti ad alta tensione.

qualità acustica

Dai rilievi del Piano Comunale di Classificazione Acustica risulta un basso livello di rumorosità ambientale.

Energia

La situazione dei consumi nel Comune di Pian di Scò, per quanto desumibile sulla base degli attuali dati, non risulta presentare elementi di particolarità, in considerazione del tipo di insediamenti presenti, né criticità specifiche, derivanti da fattori singolari.

Rifiuti

I dati relativi alla raccolta dei rifiuti urbani, anche se la quantità assoluta si mantiene sostanzialmente in aumento, mostrano un'incidenza molto elevata della raccolta differenziata (45%), con un trend in costante crescita. La produzione complessiva pro-capite è nella media provinciale.

Acqua

acqua potabile

La rete acquedottistica fa riferimento in parte a prelievi dal torrente Resco (quota principale) in parte da captazioni da pozzi, con due impianti di potabilizzazione e diversi serbatoi di accumulo; i dati sulla qualità dell'acqua non evidenziano alcuna criticità.

La copertura del servizio risulta praticamente totale (98% della popolazione residente), con una assoluta prevalenza numerica di utenze domestiche ed assenza di attività particolarmente idroesigenti.

Il consumo pro-capite, considerando nell'insieme tutte le tipologie d'uso, sulla base dei dati messi a disposizione risulta piuttosto basso. Va però evidenziata la notevole differenza tra volume immesso in rete e volume erogato che dipende dall'entità delle perdite.

Sulla base di quanto segnalato dal Gestore del Sistema Idrico Integrato, l'aumento di fabbisogno è compatibile, se localizzato nei centri abitati principali, ma richiede il potenziamento delle infrastrutture esistenti, in particolare nella zona di Faella e Vaggio.

acque reflue

La rete fognaria ha una copertura limitata, pari a circa 83% della popolazione residente, vista la relativa dispersione degli insediamenti. Non esistono impianti di depurazione nel territorio comunale. Tutto il sistema fa capo all'impianto localizzato in Comune di Figline (Lagaccioni).

Sulla base di quanto segnalato dal Gestore del S.I.I., l'aumento di fabbisogno non richiede il potenziamento delle infrastrutture esistenti né la previsione di nuovi impianti.

acque superficiali

I dati disponibili non sono sufficienti ad una valutazione completa ed aggiornata della situazione delle acque superficiali dal punto di vista qualitativo.

Dal punto di vista delle criticità legate invece all'efficienza del reticolo idrografico, i punti di attenzione sono da riferire soprattutto a Faella. Per l'abitato di Matassino esistono problemi di esondazione delle portate con un tempo di ritorno pari a trenta anni, anche se le aree inondate sono di limitata estensione.

acque sotterranee

Le aree dove la falda è più vulnerabile corrispondono alle zone di fondovalle tra Vaggio e Matassino e lungo il Faella, connotate da maggiore permeabilità per porosità primaria. Nell'area del Valdarno superiore, i problemi di impoverimento e di vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee sono noti.

Nella zona altocollinare e montana la permeabilità è dovuta a porosità secondaria, per fratturazione.

Suolo e Sottosuolo

Episodi di instabilità sono rilevati nella zona montana e pedemontana. In corrispondenza dei depositi granulari si sono formate scarpate acclivi, denominate localmente "balze", in erosione attiva mediante fenomeni riconducibili a crolli che possono interessare intere pareti così come blocchi o massi isolati. Nella zona basso collinare si hanno estesi movimenti di versante che possono concretizzarsi in fenomeni tipo soliflusso oppure in delle vere e proprie

frane di colamento a cinematica lenta. Nella zona di fondovalle la dinamica fluviale prevale nettamente tra gli agenti morfogenetici. Su tutto il territorio sono stati individuati fenomeni di erosione incanalata in corrispondenza dei corsi d'acqua. I fenomeni franosi interessano solo marginalmente i centri abitati. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3s.

Ecosistemi della fauna e della flora, biodiversità

Dal punto di vista naturalistico Pian di Scò è caratterizzato da ambiti di valore estremamente rilevante, ed infatti una quota non secondaria del territorio comunale risulta segnalata e soggetta a particolari obiettivi e norme di conservazione. Il principale ambito è quello del Sito di Importanza Comunitaria denominato Pascoli Montani e Cespu-glieti del Pratomagno. Nella parte collinare è stata istituita l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Le Balze". Oltre ai precedenti, hanno grande rilevanza ecologica gli ambienti fluviali ed il reticolo idrografico in generale. Infine non è secondario il valore ai fini della biodiversità delle aree coltivate negli ambiti della struttura agraria tradizionale, caratterizzate da varietà ed articolazione vegetazionale, presenti soprattutto nella fascia dell'oliveto terrazzato e nei piani alti.

Patrimonio storico e culturale

Il territorio è caratterizzato da un notevole patrimonio storico e culturale formato dall'insieme dell'opera di antropizzazione che nel tempo lungo ha creato un rapporto di stretta interrelazione tra insediamenti e morfologia dei luoghi. Gli elementi che formano questa trama sono, in primo luogo, gli insediamenti di antica formazione, la viabilità di matrice storica, le sistemazioni agrarie tradizionali, oltre ai manufatti minori ad essi collegati.

In sintesi l'area oggetto della Variante non presenta particolari problematiche di carattere ambientale né vi si riscontrano elementi specifici o di notevole importanza per quanto concerne le risorse esaminate se si eccettuano aspetti che connotano in modo diffuso il territorio, ascrivibili da una parte alla trama insediativa di antico impianto (viabilità fondativa e tratti panoramici, strutture urbane ed aggregati) dall'altra alle infrastrutture acquedottistiche ed all'eventuale verifica delle necessità di potenziamento e rinnovo.

Valutazioni

Il documento di Valutazione analizza nel dettaglio il progetto proposto dalla variante al Regolamento Urbanistico, individuato dall'Area di Trasformazione AT2.05.

La valutazione è elaborata in base ad indicatori qualitativi dei possibili impatti rilevanti sull'ambiente, riferiti alla disponibilità delle risorse (consumo di suolo, consumi energetici, consumi idrici, salvaguardia degli acquiferi), alla qualità dell'habitat (biodiversità, fauna e flora, patrimonio culturale, paesaggio, potenziale di recupero, inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, inquinamento atmosferico, inquinamento acustico ed elettromagnetico, produzione di rifiuti, dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi) ed alle condizioni di sicurezza (pericolosità geologica, idraulica e sismica, sicurezza stradale).

Per il progetto è presentata una scheda nella quale sono riassunti gli impatti riferiti ai singoli indicatori e riportata la conseguente valutazione sintetica, espressa attraverso una scala di valori che, in sostanza, individua casi con effetti negativi, critici, compatibili, nulli o positivi:

- positivo - per le previsioni che comportano effetti positivi sull'indicatore, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità del piano;
- nullo - per le previsioni che non incidono significativamente sull'indicatore o non sono pertinenti ad esso;

compatibile - per le previsioni che, pur determinando effetti non nulli e non positivi, comportano modifiche limitate e da considerare accettabili, eventualmente soggette al rispetto di prescrizioni e comunque coerenti ai fini della sostenibilità;

critico - dove gli effetti stimati sugli indicatori richiedono l'introduzione di misure mitigative e/o compensative;

negativo - qualora l'incidenza sia così forte da evidenziare la necessità di apportare misure correttive.

Nel caso di effetti negativi, critici o compatibili vengono individuate le misure di mitigazione e le condizioni da rispettare nell'attuazione degli interventi e delle opere indispensabili a garantire la compatibilità delle azioni previste oppure necessarie per risolvere le criticità riscontrate, per impedire, ridurre o compensare gli impatti negativi.

AT2.05 Area di Trasformazione via Monamea, via del Palagio

L'area è localizzata a ridosso dell'insediamento consolidato e del polo scolastico del capoluogo.

Si tratta di un'area prevalentemente ineditata, in buona parte agricola, con terreni adibiti soprattutto ad oliveto o incolti; su via Monamea sono localizzati dei capannoni originariamente destinati ad allevamento, poi utilizzati per attività artigianali ed infine dismessi, attualmente in condizioni di abbandono e di evidente degrado. Ai margini dell'area è presente un complesso di origine rurale e matrice antica.

Si prevede la destinazione di una quota significativa dell'area a spazi pubblici e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale. Gli spazi verdi di uso pubblico saranno concentrati nella parte a sud.

L'insediamento residenziale sarà localizzato nella parte nord-ovest e nord-est, in continuità con il tessuto urbano esistente, mantenendo un'ampia fascia verde ineditata verso via Monamea e via del Palagio.

L'allargamento di via del Palagio e di via Monamea dovrà riproporre dell'attuale conformazione del margine, corrispondente ad una scarpata verde di raccordo con le aree coltivate; pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti.

L'unico elemento di parziale criticità riscontrato è legato alla modifica marginale di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati, rispetto al quale sono definiti specifici criteri per assicurare il corretto inserimento nel contesto.

In via prudenziale, in considerazione della dimensione dell'intervento, si prevede quale condizionamento all'attuazione la verifica della necessità di potenziamento e rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto, secondo le indicazioni del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

U.T.O.E. 2 Capoluogo; dimensionamento

Le quantità di nuova edificazione a destinazione residenziale previste dal Regolamento Urbanistico vigente per l'U.T.O.E. 2 sono pari a 3.150 mq. di SUL nelle Aree di Completamento e 7.090 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale; complessivamente il dimensionamento già previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari a circa il 45% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale, con un potenziale incremento di abitanti di 381 unità.

La proposta di variante implica un incremento delle quantità di nuova edificazione a destinazione residenziale nelle Aree di Trasformazione pari a 2.850 mq. di SUL, per un dato complessivo di 9.940 mq. di SUL nell'U.T.O.E. 2 che,

sommata alle superfici derivanti dagli interventi di completamento e dal recupero nel territorio rurale, determinano un totale di 16.957 mq. di SUL (equivalente al 54% del dimensionamento totale del PS. nell'U.T.O.E. 2 e pari a 458 nuovi potenziali abitanti).

Il dimensionamento totale previsto - riferito all'intero territorio comunale - si modifica con la variante dal 58% al 62% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale. Tale quantità comprende comunque anche il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, che rappresenta il 30% del dimensionamento indicato dal R.U.

Il dimensionamento aggiuntivo peraltro non cambia radicalmente il quadro previsionale strategico quinquennale.

Monitoraggio

Il Regolamento Urbanistico prevede che sia attivato il monitoraggio dell'attuazione degli interventi, con la redazione di un rapporto annuale di sintesi degli esiti; alla scadenza del quinquennio il rapporto conclusivo sarà parte integrante, insieme con la relazione sul monitoraggio degli effetti prevista dall'articolo 13 della L.R. 1/2005, della revisione del Regolamento Urbanistico.

Tale rapporto dovrà comprendere il monitoraggio degli effetti previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica; l'attività di monitoraggio sarà svolta dai Servizi dell'Amministrazione, secondo le specifiche competenze.

In relazione agli indicatori utilizzati per la valutazione, è possibile impostare una serie di indicatori specifici, anche a carattere quantitativo; gli indicatori selezionati sono rilevanti in relazione alla situazione attualmente presente ed alle criticità evidenziate per le azioni previste dal R.U., compresi gli interventi previsti dalla variante.

Disponibilità delle risorse:

- impermeabilizzazione del suolo
- consumi energetici
- produzione di energia da fonti rinnovabili
- stato di efficienza della rete fognaria e risanamento dei tratti affetti da perdite
- eventi critici per carenza idrica
- stato di efficienza della rete di distribuzione dell'acqua potabile e risanamento dei tratti affetti da perdite
- carico di adduzione e di depurazione idrica
- sistemi di trattamento dei reflui per le parti non servite da fognatura

Qualità dell'habitat:

- presenza di aree degradate, dismesse e/o sottoutilizzate
- recupero del patrimonio storico
- interventi di manutenzione, recupero e ripristino delle sistemazioni agrarie tradizionali
- inquinamento atmosferico
- inquinamento delle acque superficiali e sotterranee
- inquinamento acustico ed elettromagnetico
- produzione di rifiuti
- percentuale di raccolta differenziata
- dotazione di spazi pubblici, di attrezzature collettive e di aree verdi
- dotazione di percorsi pedonali e ciclabili

Condizioni di sicurezza:

- superficie territoriale soggetta a rischio geomorfologico ed idraulico
- incidentalità
- flussi di traffico
- spostamenti interni non motorizzati

Le attività di monitoraggio andranno focalizzate prioritariamente sulla risorsa acqua, sul rischio geomorfologico ed idraulico e sulla sicurezza del traffico nelle sue diverse componenti.

Conclusioni

La variante costituisce il quadro di riferimento per la realizzazione di un progetto complessivo di trasformazione e riqualificazione di un'area appartenente al capoluogo attraverso il quale si migliora la dotazione di spazi pubblici e di interesse collettivo e si sviluppa l'abitato in continuità con il tessuto edificato esistente.

L'area oggetto della Variante non presenta particolari problematiche di carattere ambientale.

Ai fini della stima degli effetti ambientali, si osserva che, in analogia agli interventi previsti nelle aree contermini del capoluogo, anche le trasformazioni legate alla variante possono eventualmente incidere più che altro sull'approvvigionamento idrico.

Per il tipo di destinazioni ed attività previste non sono ipotizzabili effetti che comportino rischi per la salute o per l'ambiente, in particolare per quanto attiene ad eventuali emissioni.

Va infine sottolineato che il perseguimento degli obiettivi prescelti potrà innescare importanti impatti positivi sull'ambiente, in particolare migliorando le prestazioni della viabilità locale - anche in termini di sicurezza - ed eliminando le situazioni di degrado.

