



Comune di  
**Castelfranco di Sopra**  
Provincia di Arezzo

# VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. Marco Novedrati  
*Progettista*

Arch. Gabriele Banchetti  
*Ufficio di Piano*



Geol. Luca Pagliazzi

con la collaborazione di  
Geol. Serena Vannetti  
*Indagini geologiche*



**SORGENTE INGEGNERIA**  
Studio tecnico di ingegneria ambientale

Ing. Luca Rosadini - Ing. Leonardo Marini

con la collaborazione di  
Ing. Jr. Valentina Lavacchini  
*Studi idraulici*

# RAPPORTO AMBIENTALE

Integrato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Arch. Marco Novedrati  
*Responsabile del Procedimento*

Dicembre 2013

Approvato con Delibera di C.C. nr. 49 del 29 Dicembre 2013



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI



## 1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La valutazione ambientale strategica (Vas), è regolata a livello comunitario dalla direttiva 2001/42/CE. Obiettivo della direttiva è di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione del piano o programma ed anteriormente alla sua adozione. La Vas consiste "nell'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, nello svolgimento di consultazioni, nella valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione". La normativa nazionale di attuazione della direttiva è costituita dal D.Lgs. 152/2006 - "Norme in materia ambientale", modificato una prima volta dal D.Lgs. 4/2008 - "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.Lgs. 152/2006, recante norme in materia ambientale", ed ulteriormente modificato dal D.Lgs. 128/2010 - "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale". Come stabilito dall'articolo 12 della Legge 18 giugno 2009, n. 69 - "Norme In materia di Vas e Via", e come previsto dal D.Lgs. 4/2008 - "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", le regioni devono adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto statale.

Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito da: L.R. 12 febbraio 2010 n. 10 - "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (Vas), di valutazione di impatto ambientale (Via) e di valutazione di incidenza", modificata una prima volta dalla L.R. 30 dicembre 2010 n. 69, e successivamente corretta dalla L.R. 17 febbraio 2012 n. 6. L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione dei piano o programma, o loro integrazioni, siano prese in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione, assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile. Così come previsto all'art. 7 della L.R. 10/10 il procedimento di VAS è avviato dal Proponente contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del Piano e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione.

### 1.1. SCOPO E FINALITÀ DEL DOCUMENTO NEL PROCESSO DI VALUTAZIONE

Il presente rapporto costituisce il Rapporto ambientale della Variante Generale al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sopra, elaborato dall'Autorità procedente o dal Proponente, di cui all'art. 24 della LR 10/10 (come modificato dalla LR n.6/2012). Tale documento riporta le analisi e valutazioni inerenti la Variante Generale, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi conseguenti alla sua attuazione. La procedura di VAS, ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti a livello internazionale, nazionale e regionale. Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione della Variante Generale del Piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi di attuazione del Piano.

E' stato elaborato un rapporto preliminare ai fini della VAS, contestualmente al Documento di Avvio del procedimento della Variante Generale, sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del piano o programma ed entra in consultazione con l'autorità competente e con i soggetti competenti in materia ambientale al fine definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale.

Il Rapporto ambientale è parte integrante del Piano. Le informazioni da fornire nel rapporto ambientale sono indicate nell'allegato 2 della LR n.10/2010. Per i piani e programmi disciplinati dalla LR n.1/2005, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente alla proposta di piano o programma, e le consultazioni di cui all'articolo 25 della LR n.10/2010, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'articolo 17 della LR n.1/2005 sul piano o programma adottato. Il piano o programma ed il rapporto ambientale, insieme con il parere motivato e la documentazione acquisita nell'ambito della consultazione, sono trasmessi all'organo competente all'adozione o approvazione del piano o programma. La decisione finale è pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale o sul Bollettino Ufficiale della Regione con l'indicazione della sede ove si può prendere visione del piano o programma adottato e di tutta la documentazione oggetto dell'istruttoria. Sono rese pubbliche sui siti web delle autorità interessate: il parere motivato espresso dall'autorità competente; una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma, come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, le ragioni per le quali è stato scelto il piano o programma adottato alla luce delle alternative possibili individuate; le misure adottate in merito al monitoraggio. Il monitoraggio assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive. Il monitoraggio è effettuato dall'Autorità procedente in collaborazione con l'Autorità competente anche avvalendosi del sistema delle Agenzie ambientali e dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. Il piano o programma individua le responsabilità e le risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio. Le fonti informative utilizzate per l'elaborazione del Rapporto Ambientale saranno enunciate successivamente, catalogate per ogni risorsa ambientale, in singoli paragrafi.

## 1.2. SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

I principali soggetti coinvolti nella procedura di VAS sono:

**Autorità competente:** è l'unione dei comuni del Pratomagno, così come indicato nella Deliberazione di consiglio comunale n.29 del 28/07/2012, presso il quale Ente è svolta, in forma associata fra i Comuni dell'Unione, la funzione di autorità competente.

**Autorità procedente:** il *Consiglio Comunale*, a cui tutti i Servizi ed Uffici comunali assicurano il supporto tecnicoscintifico ed amministrativo per l'attuazione delle norme vigenti in materia di VAS;

**Soggetto proponente:** il *Servizio Tecnico- Assetto del Territorio*, che, coadiuvato dall'Ufficio di Piano, predispone la formazione della variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, ed elabora il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica.

I Soggetti Competenti in materia Ambientale e gli Enti territoriali interessati ai quali sono trasmessi documenti di valutazione, sono stati individuati nel seguente elenco:

- Regione Toscana
- Provincia di Arezzo Servizio ecologia/servizio difesa del suolo
- Ufficio Tecnico regionale del Genio civile di Arezzo
- ARPAT
- ASL n.8
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza BAP SAE di Arezzo
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- Consorzio di Bonifica n. 23 Valdarno
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 3 - Medio Valdarno (AAT03)
- PUBLIACQUA spa (soggetto gestore del servizio idrico)
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (ATO rifiuti) Toscana Sud
- CSA spa (soggetto gestore del servizio nettezza urbana)
- Arezzo casa spa
- Terna spa
- Enel Distribuzione
- Toscana Energia spa
- Comuni limitrofi

In relazione alle consultazioni del Rapporto ambientale, sarà coinvolto anche il pubblico attraverso la messa a disposizione del documento sul sito web del Comune di Castelfranco di Sopra, con contestuale informativa sul BURT, in ottemperanza con quanto previsto all'art.25 della L.R. 10/2010.

## 1.3 IL PERCORSO PARTECIPATIVO

Durante la redazione della Variante al Piano strutturale e contestuale variante al Regolamento Urbanistico (revisione quinquennale), la cittadinanza ha avuto modo di partecipare a questo processo attraverso la presentazione di contributi e segnalazioni sotto forma di istanza di variante al Regolamento Urbanistico vigente o comunque attraverso la presentazione di documenti cartacei analoghi.

## 1.4 RECEPIMENTO DEI CONTRIBUTI PERVENUTI AL DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS

Si riporta qui di seguito la lista degli Enti che hanno fatto pervenire al soggetto proponente i loro contributi per la redazione del *rapporto ambientale*, in seguito alla trasmissione del documento preliminare di VAS:

- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- ARPAT
- Arezzo casa spa
- Soprintendenza BAP SAE di Arezzo
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Regione Toscana

*Direzione generale delle politiche territoriali, ambientali e per la mobilità*

*Settore pianificazione del territorio*

*Settore Energia, tutela della qualità dell'aria e dall'inquinamento elettromagnetico e acustico*

*Direzione generale della presidenza*

*settore strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari*

Dato atto che il rapporto ambientale, stante la prossima fusione fra i due Comuni di Castelfranco di Sopra e Piandiscò, è stato incentrato sugli aspetti di maggiore criticità connessi alle trasformazioni previste, senza però arrivare ad un

elevato livello di dettaglio, in considerazione del fatto che tante delle scelte fatte dovranno per forza essere rivalutate alla luce della fusione sopra richiamata, anche i contributi pervenuti sono stati presi in considerazione nella misura strettamente necessaria al raggiungimento degli obiettivi prefissati dalla variante oggetto di valutazione.

A seguito di ciò si ritiene che una completa implementazione dei contributi sopra evidenziati debba e possa essere fatta, correttamente, solo in sede di pianificazione per la stesura del nuovo PS del comune di Castelfranco-Piandiscò, quando sarà possibile avere una lettura completa dell'intero territorio del nuovo comune.

#### 1.5 ULTERIORI CONSIDERAZIONI

A seguito della entrata in vigore della L.R.32/2013 che istituisce il Comune unico di Castelfranco-Piandiscò, fra i Comuni di Castelfranco di Sopra e Piandiscò, a partire dal 1/1/2014, è di fatto, variato lo scenario di riferimento nel quale si inserisce la presente variante.

La stessa, nata dall'esigenza del recepimento delle nuove normative in materia geologico-idraulica (recepimento dei contenuti del Regolamento regionale 53/R e delle pericolosità dell'Autorità di bacino), nonché dei nuovi contenuti presenti nel PIT della Regione Toscana, si è sviluppata, per quanto possibile, tenendo conto della normativa sopra richiamata.

Considerato però che il Comune di Piandiscò aveva, alla data della legge e del referendum, di fatto già quasi completato il suo percorso di approvazione di variante al Piano Strutturale, non è stato possibile coordinare i due strumenti.

Si è quindi cercato, nella variante del Comune di Castelfranco, per quanto possibile, di dare una lettura delle articolazioni territoriali e delle UTOE, compatibile con quella di Piandiscò, demandando alla necessaria ulteriore stesura del nuovo Piano Strutturale per il nuovo Ente, una nuovo puntuale studio sul territorio. Come conseguenza di quanto sopra si sono quindi lasciati inalterati tutti gli studi costituenti il quadro conoscitivo non interessati dagli aspetti principali per i quali questa variante è stata proposta.

## 2. RAPPORTO AMBIENTALE

L'articolazione ed i contenuti del presente Rapporto ambientale, sono stati definiti conformemente a quanto previsto dall'art.24 della L.R. n.10/2010 e s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" (di recepimento del D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n.152 recante norme in materia ambientale" e della Direttiva Europea 2001/42/CE concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente) e sulla base dei requisiti dell'Allegato 2 della L.R. n.10/2010.

### 2.1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO OGGETTO DI VALUTAZIONE

*Ai sensi dell'All. 2 della L.r. 10/10: "Le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte di piani e di programmi sottoposti a VAS ai sensi dell'articolo 5, sono:*

*a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma (...)"*

Il piano per il quale si redige il presente rapporto ambientale è sostanzialmente la riconferma del Piano Strutturale approvato con la Deliberazione di consiglio Comunale n.16 del 30/05/2002 e del conseguente Regolamento Urbanistico, approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n.12 del 22/04/2004.

A seguito della decadenza delle previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico e della L.R. 32 del 18/06/2013 che isituisce il Comune di Castelfranco di Sopra e Piandiscò, per fusione fra gli Enti di Castelfranco di Sopra e Piandiscò a partire dal 01/01/2014, si è resa necessaria una "rivisitazione" degli strumenti di pianificazione e di governo del territorio mirata al recepimento degli indirizzi del nuovo PIT, di quelli dell'autorità di bacino del Fiume Arno e di adeguamento a quanto previsto dal regolamento regionale 53/R, demandando più approfondite valutazioni al momento della necessaria pianificazione congiunta tendente all'ottenimento di un solo strumento omogeneo per la gestione congiunta dei territori degli attuali due comuni.

Per le motivazioni sopra espresse vengono quindi confermati gli elementi costituenti il quadro conoscitivo del vigente Piano strutturale (ad eccezione di quelli riguardanti gli aspetti normati dal regolamento regionale 53/R) e la struttura di piano, peraltro già caratterizzata con il riconoscimento dello statuto dei luoghi e delle invarianti strutturali.

Vengono invece riviste forma e dimensioni delle UTOE, al fine di ricomprendere in esse tutto il territorio comunale, utilizzando una chiave di lettura del territorio molto prossima a quella già utilizzata dal confinante Comune di Piandiscò.

In conformità con le disposizioni regionali viene anche considerato il dimensionamento del territorio aperto. La scelta effettuata è stata quella, all'interno delle possibilità offerte dal Piano Strutturale vigente, di ridistribuire le quote esistenti e ridefinire le possibilità di intervento senza alterare il dimensionamento complessivo del piano. A tal proposito si vedano le tabelle allegate alla relazione illustrativa della variante.

Anche a livello di Regolamento Urbanistico si è optato per una rivisitazione dello strumento, tendente a rendere possibili, nell'arco quinquennale solo previsioni di medio-piccole dimensioni, sempre correlate alla realizzazione di opere di interesse pubblico, attivate anche con il ricorso alla perequazione.

Allo stesso tempo si è operata una semplificazione normativa nella zonizzazione del territorio al fine di rendere più semplice e operativo lo strumento.

## 2.2. OBIETTIVI

Come già specificato nel Documento di Avvio del procedimento, l'obiettivo generale della Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico consiste, preliminarmente nella rilettura del territorio e dell'ambiente così come emerge da nuovi fatti e conoscenze (aggiornamento del quadro conoscitivo, cambiamenti normativi, uso del suolo e al paesaggio, monitoraggio delle previsioni dei piani vigenti, ecc.), al fine di definire appropriate ed efficaci politiche di governo del territorio, coerenti con lo stato dei luoghi e con le caratteristiche ambientali, che corrispondano alle aspettative della comunità locale e che siano coerenti con le indicazioni della nuova pianificazione sovracomunale. Con il nuovo strumento di pianificazione territoriale, l'Amministrazione Comunale intende riconoscere e rafforzare gli aspetti che caratterizzano l'identità dei luoghi di Castelfranco di Sopra ed al contempo definire nuove "strategie di sviluppo" in coerenza le indicazioni di sviluppo sostenibile indicate da P.I.T. Tutto ciò può avvenire anche attraverso la definizione di strumenti e misure capaci di garantire i principi definiti dalla stessa legge regionale (di perequazione, compatibilità, valutazione, equità, trasparenza, ecc.). Per quanto più particolarmente interessa il territorio comunale il quadro previsionale strategico che deve sottendere ed indirizzare le operazioni progettuali della variante generale è delineato e richiamato attraverso l'espressione e la definizione di strategie generali, obiettivi ed azioni così riepilogate:

1. Aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico sia dal punto di vista di struttura territoriale ed ambientale che delle indagini geologico-tecniche e delle previsioni dell'Autorità di Bacino;
2. Verifica ed eventuale revisione delle previsioni non attuate alla luce della nuova disciplina in materia di valutazione ambientale;
3. Verifica della compatibilità delle richieste di inserimento nel Regolamento Urbanistico di alcune previsioni contenute nel Piano Strutturale e non inserite nella prima stesura del Regolamento Urbanistico;
4. Verifica della compatibilità delle richieste di variazione del Regolamento Urbanistico pervenute da parte di cittadini con le previsioni contenute nel Piano Strutturale;
5. Nuova stesura, in coerenza con le previsioni e le metodologie previste dal Regolamento Urbanistico del nuovo Regolamento Edilizio;
6. Informatizzazione degli strumenti di gestione del territorio e definizione delle metodologie di implementazione dello stesso sul web al fine di permetterne una fruizione diretta da parte degli utenti, ma anche la piena compatibilità con le banche dati regionali.

### **1- Aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico**

Per tale aspetto sono stati redatti appositi studi geologici, sismici ed idraulici che hanno certificato il rispetto di quanto previsto dal Regolamento regionale 53/R.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alle competenze dell'Autorità di bacino, a seguito dell'apertura della conferenza di servizi istruttoria di cui al verbale di conferenza del 19/09/2013, sono in corso le attività di controllo della documentazione predisposta.

### **2. Verifica ed eventuale revisione delle previsioni non attuate alla luce della nuova disciplina in materia di valutazione ambientale;**

Nelle schede allegate al presente rapporto ambientale sono verificati gli effetti conseguenti alle previsioni non ancora attuate e di quelle previste con la presente variante, al fine di verificarne la sostenibilità

### **3. Verifica della compatibilità delle richieste di inserimento nel Regolamento Urbanistico di alcune previsioni contenute nel Piano Strutturale e non inserite nella prima stesura del Regolamento Urbanistico;**

Sia per scelte legate al corretto utilizzo del territorio, sia in previsione della fusione del comune di Castelfranco di Sopra con quello di Piandiscò a partire dal 01/01/2014, non si è ritenuto opportuno recepire tali richieste;

### **4. Verifica della compatibilità delle richieste di variazione del Regolamento Urbanistico pervenute da parte di cittadini con le previsioni contenute nel Piano Strutturale;**

Sia per scelte legate al corretto utilizzo del territorio, sia in previsione della fusione del comune di Castelfranco di Sopra con quello di Piandiscò a partire dal 01/01/2014, non si è ritenuto opportuno recepire tali richieste;

### **5. Nuova stesura, in coerenza con le previsioni e le metodologie previste dal Regolamento Urbanistico del nuovo Regolamento Edilizio;**

Il nuovo regolamento Edilizio, in previsione della fusione del comune di Castelfranco di Sopra con quello di Piandiscò a partire dal 01/01/2014, verrà redatto cercando di ottenere fin da adesso un unico documento per entrambi gli attuali Comuni da poter utilizzare fino dall'inizio di vigenza del nuovo Comune. Nelle more di tale stesura nel regolamento

urbanistico sono state inserite delle norme prevalenti sul Regolamento Edilizio vigente, al fine di consentire un corretto uso del regolamento urbanistico stesso.

**6. Informatizzazione degli strumenti di gestione del territorio e definizione delle metodologie di implementazione dello stesso sul web al fine di permetterne una fruizione diretta da parte degli utenti, ma anche la piena compatibilità con le banche dati regionali.**

La variante oggetto della presente valutazione è stata redatta con tecnologie che garantiscono la possibilità di implementazione nei sistemi informativi territoriali e nelle banche dati regionali. Questo aspetto riveste una particolare importanza in quanto permette di uniformarsi al livello di informatizzazione degli strumenti urbanistici già presente nel Comune di Piandiscò. Con tali tecnologie è stato redatto anche il PEBA.

**2.3. COERENZA INTERNA FRA PS E RU**

Le scelte di governo del territorio attuate con la presente variante al RU risultano adeguatamente correlate con le strategie e gli obiettivi del Piano Strutturale.

Il dimensionamento previsto nel RU è fortemente sottodimensionato rispetto alle potenzialità concesse dal Piano Strutturale, al fine di tutelare, attraverso un uso razionale del suolo, la qualità dell'ambiente per uno sviluppo sostenibile.

La realizzazione delle opere pubbliche connesse alle possibilità edificatorie, anche attraverso lo strumento della perequazione del registro dei crediti edilizi, sono mirate all'ottenimento degli obiettivi già presenti nel piano strutturale e sintetizzati documento di avvio del procedimento.

Anche la scelta di individuare le zone industriali da riqualificare interne all'abitato di Castelfranco come aree di recupero, trasformabili senza utilizzo di nuovo suolo, risulta essere un'azione importante nell'ottica della strategia di valorizzazione del territorio del paesaggio e dell'ambiente.



### 3. RAPPORTO CON ALTRI PIANI E PROGRAMMI (COERENZE ESTERNE)

Ai sensi dell'All. 2 della L.r. 10/10, tra le informazioni da fornire nell'ambito del Rapporto ambientale è inclusa: "a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani e programmi".

La valutazione della relazione con gli altri pertinenti piani e programmi, generalmente denominata analisi di coerenza, rappresenta la verifica della compatibilità, integrazione e raccordo degli obiettivi del Variante Generale al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sopra, rispetto alle linee generali della pianificazione di settore regionale e provinciale. In particolare, viene di seguito verificata la coerenza rispetto ai seguenti piani e programmi:

- Piano Regionale di Sviluppo (PRS) 2012-2015;
- Piano Regionale Agricolo Forestale (PRAF) 2012-2015;
- Piano Regionale di Gestione dei rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) 2012-2015;
- Piano Ambientale Energetico Regionale (PAER) 2012-2015;
- Programma Regionale Sviluppo Economico (PRSE) 2012-2015;
- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT);
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (PTCP);
- Piani di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno (PAI);
- Piano delle att. estrattive, di rec. delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della provincia di Ar - (PAERP)

La coerenza con i piani di settore attualmente vigenti viene verificata per tutti gli obiettivi della Variante Generale, al fine di aggiornare la valutazione complessiva di coerenza degli strumenti di pianificazione. Al fine di operare una valutazione sintetica di coerenza si utilizzano delle tabelle riepilogative che evidenziano la sussistenza o meno di corrispondenze tra i contenuti dei piani di settore e quelli della Variante Generale.

#### 3.1. ANALISI DI COERENZA CON IL PIANO REGIONALE DI SVILUPPO (PRS) 2011-2015

Il PRS 2011-2015 assume come obiettivo generale e prioritario il rilancio dello sviluppo economico della nostra regione, attraverso la crescita di tutti i comparti del sistema produttivo, come condizione per aggiornare e ridefinire il modello di coesione sociale che caratterizza la Toscana. Il PRS è fondato su dieci principi ispiratori che ne hanno guidato l'elaborazione:

**1. Aumentare la produttività, favorire il "fare impresa", creare lavoro qualificato e ridurre la precarietà.** Il tessuto economico toscano è dominato da micro e piccole imprese, ed anche da un nucleo di imprese medio - grandi. La competitività futura di entrambe le categorie richiederà un incremento del grado di innovazione e produttività del lavoro, un riposizionamento di prodotti e servizi sui mercati esteri, supporti nell'accesso al credito. Nella misura in cui identità competitiva, sviluppo socio-economico responsabile e benessere dei cittadini sono strettamente correlati, il PRS 2011-2015 sarà orientato al rilancio del fare impresa, in tutte le sue forme: grande impresa, PMI, impresa cooperativa, del settore manifatturiero (sia tradizionale che innovativo), nonché delle filiere produttive, con attenzione al mix produttivo tra settori (es. agricoltura, artigianato, turismo, industria), avendo l'obiettivo generale di una crescita economica trainata dall'export, con creazione di occupazione qualificata e tutela dell'eguaglianza sociale.

**2. Promuovere uno sviluppo sostenibile e rinnovabile.** La promozione della crescita, economica e sociale, della Toscana si coniuga, e non si contrappone, con la tutela e la valorizzazione delle risorse territoriali e ambientali della nostra regione (ne sono un esempio le aree produttive ecologicamente attrezzate: APEA), principio che può rappresentare anche un volano per incentivare forme di produzione e consumo più sostenibili, migliorando l'efficienza, favorendo la riduzione dei consumi energetici e il riuso dei sottoprodotti, sviluppando le fonti rinnovabili, per costruire nuove filiere tecnologiche e creare nuove opportunità occupazionali. La Toscana ribadisce la chiara scelta a favore dell'efficienza energetica e delle energie rinnovabili pulite, per garantire alle generazioni presenti e future opportunità di crescita e sviluppo. Nell'ambito di questa strategia, la green economy può rappresentare una delle più significative nuove opportunità economiche per il territorio toscano.

**3. Fare della cultura aperta alla contemporaneità un motore di sviluppo.** Il "capitale culturale" della Toscana costituisce uno dei suoi tratti identitari più marcati, un elemento che contribuisce alla qualità di vita dei cittadini toscani. La conservazione e la riproduzione di questo patrimonio assumono quindi un'importanza fondamentale. La cultura costituisce anche una delle principali risorse per uno sviluppo che punti sull'economia della conoscenza e sul turismo sostenibile, oltreché carattere distintivo per garantire un elevato tasso di attrattività del nostro territorio.

**4. Favorire l'accessibilità materiale ed immateriale attraverso una "rete di città" con infrastrutture moderne ed efficienti.** La Regione Toscana intende sviluppare una rete integrata di infrastrutture e servizi che riduca gli squilibri territoriali, garantendo la connessione della "rete di città", superando criticità infrastrutturali secondo principi di mobilità sostenibile, di sicurezza, di basso impatto ambientale e paesaggistico, di intermodalità e riduzione dei tempi di percorrenza.

**5. Realizzare una visione territoriale integrata.** La qualità delle città, del territorio e del paesaggio rappresentano una dimensione essenziale sia per il benessere dei cittadini toscani, sia per la produzione di ricchezza, sia per l'attrazione di

investimenti in grado di generare occupazione qualificata. In un'epoca di globalizzazione, la capacità di valorizzare ed innovare il patrimonio storico urbano e rurale può dunque rappresentare un fattore distintivo.

**6. Perseguire l'eccellenza qualitativa della scuola, il rilancio del sistema universitario e il rafforzamento del sistema della formazione continua.** La Regione intende promuovere la continuità educativa lungo tutto l'arco della vita, fra i percorsi dell'istruzione, dell'educazione e della formazione professionale. All'istruzione è assegnato un ruolo centrale per la costruzione di una società della conoscenza in grado di sostenere una crescita più intelligente, sostenibile e inclusiva. Gli obiettivi da perseguire saranno quelli del consolidamento del sistema dei servizi all'infanzia, del miglioramento della qualità della scuola dell'obbligo e della diminuzione del fenomeno di abbandono scolastico, con attenzione al mantenimento dei servizi nelle aree deboli.

**7. Garantire una adeguata protezione individuale ed un'elevata coesione sociale.** La ripresa di un percorso di sviluppo economico sostenibile è condizione per mantenere, con i necessari aggiornamenti, il modello di coesione sociale, che caratterizza la storia della nostra regione e ne rappresenta anche un fattore d'identità competitiva. La Toscana, anche da questo punto di vista, è capace di rinnovarsi per continuare a svolgere un ruolo da protagonista nello sviluppo civile del proprio paese, con un sistema di protezioni individuali di elevata qualità, di tutela delle fasce più deboli, di integrazione dei nuovi immigrati nel proprio tessuto sociale, mediante politiche economicamente sostenibili.

**8. Favorire il dinamismo e l'emancipazione dei giovani, delle donne e delle famiglie.** La Regione intende puntare su giovani e donne, come risorse fondamentali per rilanciare la Toscana. E' necessario recuperare una maggiore equità intergenerazionale, attraverso politiche rivolte ai giovani che valorizzino il merito e favoriscano il loro ingresso nel mondo del lavoro e delle professioni. Nuova centralità assumeranno inoltre le politiche per la casa, secondo una logica di sostegno alle famiglie da un lato, ma anche di ridefinizione di un nuovo modello di coesione sociale, di attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale, al riuso dei volumi esistenti e ad operazioni di riqualificazione urbana dall'altro.

**9. Realizzare un'amministrazione pubblica focalizzata sui risultati, trasparente e responsabile nei confronti dei cittadini e delle imprese, e che incoraggi l'impegno e premi il merito.** Condizione necessaria per favorire e accompagnare il processo di cambiamento della Toscana che vogliamo è l'azione di costruzione di una pubblica amministrazione snella, efficiente ed efficace, d'intesa con il sistema delle autonomie, in grado di garantire la trasparenza della pubblica amministrazione nei confronti del cittadino.

**10. Svolgere un ruolo da protagonista nel federalismo solidale e nel progresso civile e sociale dell'Italia.** La Regione Toscana considera la riforma del federalismo fiscale una scelta fondamentale, nel rispetto dei diritti costituzionalmente garantiti a tutti i cittadini italiani.

Le azioni che il piano strutturale e il regolamento urbanistico mettono in atto in coerenza con il piano regionale di sviluppo (PRS) 2011-2015 e azioni possibili per il livello territoriale di riferimento della presente variante, in coerenza al PRS stesso sono mirate a:

- garantire la possibilità di inserimento di nuove aziende attraverso specifiche strategie localizzate;
- implementare la possibilità di fruizione della macchina comunale a partire dagli strumenti di gestione del territorio con tecnologie informatiche;
- confermare la previsione di un plesso scolastico nuovo per dare un livello qualitativamente appropriato di servizi alla popolazione scolastica;

### **3.2. ANALISI DI COERENZA CON IL PIANO REGIONALE AGRICOLO FORESTALE 2012-2015**

Gli obiettivi del Piano Regionale Agricolo Forestale (PRAF) 2012-2015, in sintesi sono così riassumibili:

**1. Miglioramento della competitività del sistema agricolo, forestale, agroalimentare e del settore ittico mediante l'ammodernamento, l'innovazione e le politiche per le filiere e le infrastrutture:** una certa carenza strutturale continua a caratterizzare le aziende agricole, forestali ed ittiche nel territorio toscano, seppure con notevoli differenze secondo la zona, la tipologia di conduzione e le dimensioni aziendali. Risulta importante quindi agire sulle strutture/dotazioni delle aziende da una parte e sulle politiche di accompagnamento all'innovazione dall'altra.

**2. Valorizzazione degli usi sostenibili del territorio rurale e conservazione della biodiversità:** il territorio, il paesaggio e la qualità delle produzioni possono continuare ad essere i punti di forza delle nostre zone. E' necessaria quindi un'attenzione costante verso l'ambiente che al tempo stesso rappresenti anche un elemento di salvaguardia della salute del consumatore; il mantenimento della biodiversità genetica vegetale ed animale; l'uso sostenibile della risorsa idrica ed il sostegno alle attività di conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali; l'utilizzo di fonti energetiche alternative a quelle tradizionali.

**3. Valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale:** al Patrimonio agricolo forestale di proprietà regionale, è sempre stato riconosciuto un ruolo particolare evidenziato dalla Legge Forestale della Toscana, che individua le finalità da perseguire per la sua gestione. Per la valorizzazione di questo patrimonio è necessario favorire gli

investimenti che mirano ad incrementare la fruizione delle foreste pubbliche da parte dei cittadini, intesa come turismo escursionistico, naturalistico e didattico. Per una valutazione sintetica di coerenza, si utilizza la seguente tabella riepilogativa che evidenzia la corrispondenza tra gli obiettivi del PRAF e quelli della Variante Generale che si relazionano direttamente ai contenuti del piano in oggetto:

Le azioni che il piano strutturale e il regolamento urbanistico mettono in atto in coerenza con il piano regionale agricolo forestale (PRAF) 2012-2015 e azioni possibili per il livello territoriale di riferimento della presente variante, in coerenza al PRAF sono mirate alla:

- incremento delle possibilità di utilizzazione sostenibile del territorio rurale al fine di tutelarne le potenzialità e aumentarne le fonti di redditività, anche ammettendo interventi da aziende inferiori ai minimi fondiari;
- mantenimento della possibilità di realizzazione di annessi anche al di fuori dell'essere azienda per promuovere la tutela del territorio;

### **3.3. ANALISI DI COERENZA CON IL PIANO REGIONALE DI GESTIONE DEI RIFIUTI E BONIFICA DEI SITI INQUINATI (PRB) 2012-2015**

Il Piano Regionale di Gestione dei rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) 2012-2015, ha per contenuto la gestione dei rifiuti urbani e speciali, nonché la bonifica dei siti inquinati. Si presenta a distanza di oltre un decennio dal piano regionale precedente e a seguito dell'entrata in vigore di importanti norme europee e nazionali che hanno introdotto novità di rilievo in termini di obiettivi strategici da perseguire. L'informativa relativa al PRB ragguaglia una serie di obiettivi generali che fanno riferimento a quattro indirizzi strategici principali, che in estrema sintesi sono:

**1. Attuazione della gerarchia per la gestione dei rifiuti ai sensi della Direttiva Europea.** Attraverso tre obiettivi specifici: prevenzione e riduzione della produzione di rifiuti attraverso l'implementazione della contabilità dei flussi di materia nella contabilità economica della regione; aumento del riutilizzo, del riciclo e del recupero di materia ed energia anche attraverso la chiusura del ciclo di valorizzazione dei rifiuti; completamento e ottimizzazione del sistema impiantistico per il riciclo, il recupero e lo smaltimento, riducendo gradualmente il ricorso allo smaltimento in discarica.

**2. Autosufficienza nella gestione dei rifiuti.** Attraverso l'autosufficienza a scala di Ambito Territoriale Ottimale (ATO) nel caso dei rifiuti urbani e l'autosufficienza a scala regionale nel caso dei rifiuti speciali, anche pericolosi.

**3. Bonifica dei siti inquinati e delle aree minerarie dismesse.** Bonifica di territorio inquinato per la restituzione all'uso pubblico/privato ed interazione tra azioni di bonifica e gestione dei rifiuti che emergono dalle bonifiche stesse.

**4. Diffusione della conoscenza sui temi connessi a rifiuti e bonifiche e sensibilizzazione sulla loro importanza.**

Attraverso la predisposizione, l'aggiornamento e la divulgazione dell'informazione specifica il PRB si inserisce all'interno di una più ampia fase di pianificazione della Regione Toscana e si propone come strumento di programmazione e attuazione di politiche pubbliche di settore. In particolare, si integra con gli strumenti di programmazione economica e finanziaria, con gli obiettivi stabiliti nella pianificazione di settore, con particolare riferimento alle attività estrattive, alla qualità dell'aria, alla difesa del suolo, alla gestione delle risorse idriche, all'attività agricola e forestale, all'attività dei distretti e dei poli industriali, contribuendo alla loro evoluzione verso la sostenibilità e, in questo modo, al loro consolidamento e sviluppo. Il PRB si propone di promuovere la riduzione del consumo di risorse naturali e dell'inquinamento del suolo e delle altre matrici ambientali intervenendo sull'azione di operatori pubblici e privati che, nell'agire per la gestione del settore rifiuti e per la bonifica dei siti inquinati, attivano risorse professionali e finanziarie del sistema socio-economico regionale. Il settore si inserisce infatti in una più generale ottica di green economy attraverso azioni di prevenzione dell'inquinamento, salvaguardia e presidio delle risorse ambientali della regione e sviluppo di filiere industriali sostenibili quali il riciclo di materia.

Le azioni possibili per il livello territoriale di riferimento della presente variante, in coerenza al PRB sono mirate alla:

- Progressiva implementazione del servizio di raccolta porta a porta verso tutto il territorio comunale per aumentare la quantità di rifiuti avviati a riciclo;
- Incremento della campagne di sensibilizzazione e informazione sul tema dei rifiuti;
- Promozione di edilizia ambientalmente sostenibile attraverso l'introduzione di specifiche norme sulla compatibilità ambientale degli interventi da inserire nel regolamento edilizio, anche armonizzandosi con le previsioni del Comune di Piandiscò, con il quale a partire dal 1/1/2014 è prevista la fusione;

### **3.4. ANALISI DI COERENZA CON IL PIANO AMBIENTALE ENERGETICO REGIONALE 2012-2015**

Il nuovo Piano Ambientale ed Energetico Regionale 2012-2015 (PAER) si pone sostanzialmente come evoluzione del PRAA 2007-2010, confermando la natura di strumento strategico trasversale che detta obiettivi e indirizzi generali per l'intera programmazione ambientale. I suoi obiettivi, in sintesi sono i seguenti:

#### **Area di azione Energia e cambiamenti climatici:**

1. Ridurre le emissioni di gas serra e dei gas climalteranti in accordo con il Protocollo di Kyoto;
2. Razionalizzare e ridurre i consumi energetici;
3. Aumentare la percentuale di energia proveniente da fonti rinnovabili;

#### **Area di azione Natura e Biodiversità:**

4. Aumentare la fruibilità e la gestione sostenibile delle aree protette;
5. Conservare la biodiversità terrestre e marina, attraverso la definizione del Piano delle Biodiversità;
6. Gestire in maniera integrata la fascia costiera ed il mare ed attuazione di un programma di azioni a tutela dall'erosione costiera;
7. Prevenire dal rischio idraulico e idrogeologico attraverso un complesso ordinato di norme a tutela;
8. Prevenire dal rischio sismico e riduzione degli effetti;
9. Mitigare gli effetti ambientali prodotti dalle opere infrastrutturali nella logica della sostenibilità ambientale;

#### **Area di azione Ambiente, salute e qualità della vita:**

10. Ridurre la percentuale di popolazione esposta a livelli di inquinamento atmosferico;
11. Tutelare la qualità delle acque interne, attraverso la redazione di un piano di tutela per il periodo 2012-2015;
12. Ridurre la **percentuale** di popolazione esposta all'inquinamento acustico, all'inquinamento elettromagnetico e alle radiazioni ionizzanti;
13. Prevenire e ridurre il grado di accadimento di incidente rilevante nel settore industriale;

#### **Area di azione Risorse naturali e rifiuti:**

14. Ridurre la produzione totale di rifiuti, migliorare il sistema di raccolta differenziata;
15. Promuovere un uso sostenibile della risorsa idrica, favorendo il risparmio di acqua;
16. Bonificare i siti inquinati e ripristinare le aree minerarie dismesse;

Le azioni possibili per il livello territoriale di riferimento della presente variante, in coerenza al PRb sono mirate alla:

- Promozione di edilizia ambientalmente sostenibile attraverso l'introduzione di specifiche norme sulla compatibilità ambientale degli interventi da inserire nel regolamento edilizio, anche armonizzandosi con le previsioni del Comune di Piandiscò, con il quale a partire dal 1/1/2014 è prevista la fusione;
- Aumentare la fruibilità delle aree protette anche attraverso la previsione di una apposita area di sosta per l'accesso ai principali percorsi trekking presenti in area;
- Incremento della campagne di sensibilizzazione e informazione sul tema dei rifiuti;
- Potenziare il sistema di raccolta differenziata;
- Promuovere la realizzazione delle strutture di depurazione del territorio comunale. Nella presente variante sono previste le aree per la realizzazione degli impianti di sollevamento come richiesti dal progetto definitivo elaborato dalla società Publicacqua Ingegneria;

### **3.5. ANALISI DI COERENZA CON IL PROGRAMMA REGIONALE SVILUPPO ECONOMICO (PRSE)**

2012-2015

Il Piano Regionale dello Sviluppo economico (PRSE) 2012-2015, è previsto all'art.2 della legge regionale n.35 del 2000 "Disciplina degli interventi regionali in materia di attività produttive". Il PRSE realizza le politiche economiche definite dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) in materia d'industria, artigianato, commercio, turismo, cooperazione e servizi, assumendone le priorità e perseguendone gli obiettivi. Il quadro di riferimento strategico e normativo del PRSE si basa sui contenuti espressi nel Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2011-2015. Il PRSE non individua direttamente specifici progetti e/o operazioni né tantomeno specifiche localizzazioni, ma definisce le linee strutturali sulle quali si costruisce, declinate in articolazioni politiche specifiche, evidenziando pertanto la necessità di una forte integrazione con gli altri piani settoriali. Segue una breve descrizione degli obiettivi di Piano, suddivisi in quattro macroaree, denominate dal piano stesso "Assi".

#### **ASSE I – Il sistema regionale delle politiche industriali:**

Il primo asse del PRSE, quello relativo alle politiche industriali, si pone l'obiettivo generale di: *rafforzare la competitività del sistema produttivo toscano attraverso azioni che migliorino le capacità innovative, in particolare favorendo sinergie tra imprese, e tra queste le università e i centri di ricerca, potenziando il sistema delle infrastrutture materiali e immateriali, aumentando l'offerta di servizi avanzati rivolti alle PMI e qualificando ulteriormente gli strumenti di ingegneria finanziaria, anche in una maggiore ottica di mercato.*

Rientrano nell'ambito di questo obiettivo tutte le azioni mirate a:

1.1. Rafforzare le relazioni fra le imprese e il sistema della ricerca pubblico e privato supportando lo sviluppo di cluster innovativi e le misure tese ad incoraggiare l'interazione dei poli di competitività con i sistemi produttivi locali. Potenziamento del sistema e dei processi di trasferimento tecnologico.

1.2. Sostenere i processi di integrazione e cooperazione tra imprese, attraverso processi di riorganizzazione e sviluppo di reti, programmi di sostegno agli investimenti per l'innovazione.

1.3. Sostenere l'accesso al credito per le PMI attraverso l'intervento nel sistema delle garanzie, per rafforzare i programmi di sviluppo, i processi di crescita dimensionale e la ristrutturazione finanziaria.

1.4. Promuovere la realizzazione, il recupero e la riqualificazione di aree da destinare ad insediamenti produttivi e potenziare la dotazione regionale di infrastrutture per servizi avanzati.

#### **ASSE II – Internazionalizzazione, promozione e attrazione investimenti:**

Il secondo asse del PRSE, quello relativo a internazionalizzazione, promozione e attrazione investimenti, si pone l'obiettivo generale di: *promuovere l'economia regionale e sostenere i processi di internazionalizzazione del sistema produttivo toscano e attrazione di nuovi investimenti diretti esogeni al fine di espandere, mantenere e radicare quelli esistenti, con particolare attenzione agli investimenti di tipo industriale e del manifatturiero avanzato e al turismo.*

Rientrano nell'ambito di questo obiettivo tutte le azioni mirate a:

2.1. Supportare i processi di internazionalizzazione delle imprese toscane in forma singola e/o associata attraverso azioni di informazione e promozione sui mercati extra-nazionali.

2.2. Sostenere processi di rafforzamento e riposizionamento dell'offerta turistica sui mercati interno ed estero.

2.3. Favorire il processo di attrazione degli investimenti attraverso la definizione di un sistema di governance mirato ed azioni finalizzate alla valorizzazione del *targeting* degli asset toscani sul mercato degli investimenti diretti.

#### **ASSE III – Turismo, commercio e terziario:**

Il terzo asse del PRSE, quello relativo a turismo, commercio e terziario, si pone l'obiettivo generale di: *sviluppare, qualificare e promuovere il sistema dell'offerta turistica e commerciale regionale attraverso processi di innovazione che devono riguardare sia le imprese e i territori nell'ottica della sostenibilità ambientale, sociale ed economica.*

Rientrano nell'ambito di questo obiettivo tutte le azioni mirate a:

3.1. Sostenere e promuovere modelli integrati di gestione territoriale per l'innovazione e lo sviluppo di un'offerta turistico - commerciale competitiva, di qualità e sostenibile, che coinvolga sistemi pubblici e reti di imprese.

3.2. Migliorare la qualità urbana e territoriale dell'offerta turistica e commerciale.

3.3. Sostenere le imprese e le micro-imprese nei processi di sviluppo aziendale, di qualificazione, di integrazione di filiera aggregazione territoriale.

#### **ASSE IV – Assistenza tecnica:**

Il quarto asse del PRSE, relativo all'attività di supporto tecnico, si pone l'obiettivo generale di: *garantire più elevati livelli di efficienza ed efficacia al processo di programmazione, attuazione e verifica del PRSE.*

Rientrano nell'ambito di questo obiettivo tutte le azioni mirate a:

Assicurare il supporto necessario all'attuazione, gestione e controllo degli interventi previsti dal PRSE. Il Piano Strutturale è lo strumento di riferimento delle politiche territoriali comunali, garantisce complessivamente la trasposizione delle strategie programmatiche, con particolare riguardo alle caratteristiche e agli statuti del territorio.

Le azioni promosse nelle strategie della presente variante all'interno del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, in coerenza al PRSE sono mirate al:

- mantenimento della presenza artigianale/industriale nell'area con la conferma delle zone artigianali nella zona di Botriolo, continuando a prevederne lo sviluppo;
- conferma delle previsioni delle turistico -ricettive per permettere l'insediamento di strutture in grado di attirare domanda;

### **3.6 ANALISI DI COERENZA CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO DELLA REGIONE TOSCANA (PIT)**

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PIT), approvato con D.C.R. n. 72 del 24.07.07 ed in vigore dal 17 ottobre 2007, è uno strumento innovativo che muta il modo di considerare il territorio e le sue risorse essenziali. Questo sia sul piano tecnico e normativo del governo del territorio ma anche per le sue valenze culturali intrinseche. Il piano infatti oltre le prescrizioni fornisce strategie complessive per la redazione dei piani da parte degli enti locali subordinati ed indica un contenuto statutario. Inoltre, applicando quanto prescritto dalla LR 1/2005, il PIT esplica in modo applicativo il passaggio dalla verifica di "conformità" alla verifica di "coerenza", con la conseguenza di fornire indicazioni strutturate per l'autodeterminazione delle comunità, e non per il controllo rigido delle scelte. La disciplina, la parte normativa del PIT è declinata in prescrizioni, direttive e salvaguardie.

Trattandosi poi di un piano per un'area estremamente vasta gli obiettivi generali del PIT non possono avere una valenza strettamente operativa, si parla perciò di meta obiettivi:

- 1° *metaobiettivo*: *Integrare e qualificare la città Toscana come "città policentrica" attorno ad uno statuto condiviso;*

- 2° metaobiettivo: *Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana;*
- 3° metaobiettivo: *Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.*

Con deliberazione C.R. n. 32 del 16.06.09, è stata adottata la variante di implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico, ma la disciplina paesaggistica del PIT deve essere considerata già vigente fin dalla sua adozione (Art. 35 comma 2).

Nel comune di Castelfranco di Sopra vengono individuati quali beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 la zona montana al di sopra della curva di livello dei 500 mt slm. E la zona circostante alla Badia di Soffena.

I vincoli su tali aree sono di origine ministeriale e sono stati apposti per conservare la godibilità dei paesaggi della fascia alta delle pendici del Pratomagno e tutelare la percezione dalle strutture viarie della Badia di Soffena.

La verifica rispetto alle disposizioni e prescrizioni del PIT è effettuata in riferimento alle azioni che il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico hanno al loro interno e in particolare:

<b>Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)</b>	<b>Azioni della Variante al PS e RU del Comune di Castelfranco di Sopra (AR) in coerenza al PIT</b>
<i>LA CITTÀ POLICENTRICA TOSCANA</i>	
<b>Art. 4</b> - Mantenimento e rafforzamento delle reti e dei corridoi ecologici che connotano e penetrano gli insediamenti urbani, e salvaguardia delle discontinuità ed i paesaggi che li separano nella molteplice scansione delle forme del territorio toscano.	
<b>Art. 5</b> - Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione.	presenza di apposite norme di tutela e riuso del patrimonio edilizio esistente, oltre al dimensionamento compatibile per le aree interne ed esterne ai centri abitati
<b>Art. 8</b> - Interventi orientati all'innovazione e all'efficienza delle funzioni ed incentivazione dei sistemi e dei mezzi di mobilità che riducono l'inquinamento atmosferico e acustico e realizzare una adeguata disponibilità di infrastrutture per la sosta di interscambio tra le diverse modalità di trasporto.	
<b>Art.9</b> - Riqualificazione dei nodi intermodali del trasporto pubblico e realizzazione di eventuali interventi di potenziamento ad essi relativi.	
<b>Art. 9</b> - Dotazione di spazi di parcheggio, con funzione di interscambio con i servizi di trasporto collettivo, in corrispondenza dei principali accessi ai centri urbani.	incremento della dotazione di posteggi per alleggerire la pressione da posteggio sul centro storico
<b>Art. 9</b> - Favorire la mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad essa dedicati.	
<b>Art. 9</b> - Promuovere la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel tessuto della "città policentrica toscana".	Conferma della contribuzione economica dell'ente per il mantenimento di tutte le strade vicinali presenti nel territorio
<b>Art. 9</b> - Incentivazione del ricorso ai mezzi pubblici, e sostegno dell'accessibilità pedonale ai principali centri storici.	
<b>Art. 10 comma 1</b> - gli strumenti della pianificazione territoriale individuano, tutelano e valorizzano i corsi d'acqua e gli specchi lacustri, e gli ambiti territoriali che ad essi si correlano, gli spazi verdi pubblici e privati, nonché ogni altra risorsa naturale presente sul territorio, e ne promuovono l'incremento quanto a dotazione e disponibilità.	Norme specifiche di tutela delle aree di pertinenza fluviale Prescrizioni correlate al rispetto e mantenimento delle stesse in caso di costruzioni in ambiti ad esse afferenti
<b>Art. 10 comma 2</b> - i comuni, mediante i rispettivi strumenti di pianificazione territoriale, determinano le condizioni e dettano prescrizioni per favorire l'attuazione del consolidamento, del ripristino e dell'incremento dei beni e delle funzioni che caratterizzano e identificano il loro patrimonio di "spazi pubblici" come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile.	Incremento delle dotazioni di spazi pubblici come luogo di aggregazione civile mediante la previsione di un parco urbano a cerniera dell'abitato
<b>Art. 10 comma3</b> - gli strumenti della pianificazione territoriale garantiscono il	Mantenimento della funzione comunale nell'edificio storico ad oggi

<p>permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzionalità pubblica, e prescrivono il recupero e la valorizzazione delle aree e degli edifici demaniali dismessi.</p>	<p>utilizzato - Valorizzazione della Badia di Soffena, in collaborazione con la Soprintendenza BPSAE come edificio per finalità culturali</p>
<p><b>Art. 10 comma 4</b> - La "città policentrica toscana" promuove strategie culturali che tutelino il valore del proprio patrimonio storico, artistico e ambientale e la memoria di cui esso è depositario senza accondiscendere alla banalizzazione della sua fruibilità, favorendone, anche, la connessione con le sperimentazioni della cultura e dei saperi della contemporaneità e delle sue propensioni a nuove espressioni d'arte, di ricerca e d'imprenditoria manifatturiera, rurale e commerciale oltre che nei servizi alle attività di welfare e all'impresa.</p>	
<p><b>Art. 10 bis</b> - Prescrizioni - Sono da evitare: a. espansioni lineari lungo le vie di connessione tra centri b. perdita di scansioni tra spazi edificati e non c. marginalizzazione del rurale residuo.</p>	<p>presenza di apposite norme di tutela e riuso del patrimonio edilizio esistente, oltre al dimensionamento compatibile per le aree interne ed esterne ai centri abitati</p>
<p><b>Art. 10 bis</b> - Individuare i centri e i nuclei di specifico valore storico - culturale e garantire la permanenza dei loro valori paesaggistici</p>	
<p><b>Art. 10 bis</b> - Disciplina degli interventi di trasformazione e riqualificazione perseguendo la qualità dei paesaggi urbani, anche di nuova formazione</p>	
<p><b>Art. 14</b> - Prevedere criteri per la individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, incentivando: a. la percorribilità pedonale b. la limitazione della circolazione veicolare; c. una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici.</p>	<p>incremento della dotazione di posteggi per alleggerire la pressione da posteggio sul centro storico e favorire la fruizione pedonale delle attività di vicinato</p>

<p><b>LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA</b></p>	
<p><b>Art. 18</b> - Consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in Toscana.</p>	
<p><b>Art. 18 comma 4</b> - Il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, comportante mutamento della destinazione d'uso, è da consentire solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale.</p>	<p>Strategia già iniziata con i precedenti strumenti di pianificazione. Gli edifici rimasti all'interno del centro abitato (e trasformabili in tal senso) sono quasi tutti in stato di abbandono o di forte sottoutilizzazione</p>
<p><b>Art. 18 comma 4 bis</b> - Il recupero e la riqualificazione di strutture produttive dismesse situate al di fuori delle aree urbanizzate e implicanti il mutamento della destinazione d'uso delle medesime sono ammissibili nei siti originari qualora i relativi manufatti rivestano un qualche interesse per la cultura architettonica ovvero risultino paesaggisticamente integrati nel contesto di riferimento.</p>	<p>Con l'introduzione del registro dei crediti edilizi e del dimensionamento del territorio aperto all'interno della presente variante, si sono gettate le premesse per riutilizzi coerenti con questa direttiva</p>
<p><b>Art. 18 comma 5</b> - il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, implicanti il mutamento della destinazione d'uso, sono ammissibili qualora rispondano a specifiche esigenze del comune interessato anche ai fini della disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta di edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali. A tal fine il comune è tenuto ad effettuare preventivamente la valutazione integrata del carico urbanistico e ambientale che ne deriva per l'area complessivamente considerata.</p>	
<p><b>Art. 19</b> - la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili.</p>	<p>Le norme previste all'interno di tali aree consentono la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale. Per il perseguimento del risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, alcune norme sono già presenti nel Regolamento Edilizio, ma saranno definitivamente implementate, anche armonizzandole con quelle del limitrofo Comune di Piandiscò con il quale dal 1/1/2014 è prevista la</p>

	fusione.
<b>Art. 19</b> - Prescrizioni correlate: a. Riutilizzabilità dell'area e energie rinnovabili b. Favorire ricerca per innovazione tecnologica c. Razionalizzare sosta e viabilità negli insediamenti industriali d. La localizzazione di nuove aree industriali ed attività correlate deve avvenire previa comunicazione di avvio del procedimento. e. Si privilegiano quelle utili a scala sovra comunale.	

<b>PATRIMONIO COLLINARE DELLA TOSCANA</b>	
<b>Art. 20</b> - Promozione dei valori e delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale.	Il piano strutturale e il Regolamento urbanistico, attraverso le loro norme definiscono, divisi per aree, gli interventi ammissibili e le trasformazioni compatibili, in presenza o meno di PMAA. Particolare attenzione è stata rivolta alla possibilità di realizzazione di annessi al di fuori dell'impresa agricola in quanto, stante il rande frazionamento della proprietà agricola, costituiscono forme diffuse di presidio del territorio
<b>Art. 22</b> - imitazione al massimo del fenomeno della sottrazione di suolo agroforestale per altre finalità.	
<b>Art. 22</b> - Tutela e valorizzazione dei territori rurali secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica.	
<b>Art. 22</b> - Recupero e riqualificazione dei beni costituenti il "patrimonio collinare" verifica strategica pregiudiziale di ogni intervento: a. Effetti lungo periodo b. Congruità con i metaobiettivi del PIT.	
<b>Art. 22</b> - Sostegno delle colture agrarie e le attività forestali sostenibili quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale.	
<b>Art. 22</b> - Mantenimento di un alto livello di biodiversità.	
<b>Art. 22</b> - Regimazione delle acque	
<b>Art. 22</b> - Promozione e incentivazione delle pratiche colturali finalizzate al mantenimento dei terreni in buone condizioni agronomiche e ambientali	
<b>Art. 22</b> - Sostegno dell'uso e della produzione di energie rinnovabili	
<b>Art. 22</b> - Interventi urbanistico - edilizi ed infrastrutturali nel territorio rurale nel rispetto dei principi insediativi in esso consolidati, nonché delle caratteristiche storiche che permangono nella maglia agraria e del valore ad esse attribuito in base a quanto stabilito nella sezione 3 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" ed in funzione delle esigenze connesse allo svolgimento delle attività agricole.	
<b>Art. 22</b> - I comuni nell'individuazione del proprio territorio rurale: a. includono nuclei ed insediamenti minori b. tutelano impianti morfologici e relazioni visuali c. orientano eventuali trasformazioni secondo principi consolidati.	Individuazione del territorio rurale nelle tavole di Piano strutturale coerente con tali caratteristiche

### 3.7 ANALISI DI COERENZA

#### CON LA SCHEDA DI PAESAGGIO AMBITO N° 18 - VALDARNO SUPERIORE

La verifica è effettuata riportando per le azioni prioritarie, indicate dalla Scheda del P.I.T. nella Sezione 3 dell'Allegato A Elaborato 2, le corrispondenti azioni previste dalla Variante al PS e RU

<b>Obiettivi di qualità del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza Paesaggistica (2009)</b>	<b>Azioni della Variante al PS e RU del Comune di Castelfranco di Sopra (AR) in coerenza</b>
<b>GEOTOPICI DI VALORE MONUMENTALE O RILEVANTI.</b>	
Tutela dei geotopi di valore monumentale, in particolare dell'Area protetta delle	Esistenza delle norme di tutela



balze, anche ai fini della conservazione del patrimonio edilizio storico.	dell'ANPIL le balze e prosima approvazione del regolamento di gestione di tale area
Mantenimento e, ove necessario, estensione della copertura vegetale delle colline argillose del Valdarno.	

<i>ARNO E AMBITI FLUVIALI</i>	
Salvaguardia e ripristino degli ecosistemi fluviali per la presenza di biodiversità e per la loro funzione ecologica.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presenza di specifiche norme di tutela delle aree di pertinenza fluviale</li> <li>- presenza di specifiche norme di riqualificazione con recupero dei valori naturalistici nelle aree compromesse dalle attività estrattive</li> </ul>
Tutela dei caratteri di naturalità del fiume Arno attraverso la gestione dell'attività estrattiva.	
Recupero e riqualificazione dei valori naturalistici compromessi dalle attività estrattive, sia per le cave attive che per quelle dismesse.	
Impluvi e vegetazione riparia del reticolo minore delle acque.	
Tutela della vegetazione riparia del reticolo idraulico minore, garantendo continuità con quella presente nel fondovalle.	

<i>AREE BOScate</i>	
Conservazione della diversità paesaggistica rappresentata dalle aree boscate, della continuità biologica che esse costituiscono tra i versanti a maggiore grado di naturalità e gli ambiti con una maggior pressione antropica e dei loro collegamenti con altri complessi forestali.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Specifiche norme per la tutela presochè integrale delle aree boscate, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</li> <li>- per la parte di territorio ricadente in ANPIL valgono le norme dell'area protetta, per le altre</li> <li>- norme di PS e di RU che tutelano l'assetto dei campi, la maglia agraria e i ciglionamenti. Allo scopo si ritiene di incentivare la presenza antropica in tali aree, anche con la realizzazione di annessi al di fuori dell'impresa agricola al fine di mettere in campo presidi puntuali del territorio</li> </ul>
Maglia e sistemazioni agrarie dei coltivi collinari e montani. Fondovalle stretti. Aree di fondovalle dell'Arno. Aree dei pianalti e dei ripiani. Sistemazioni ad oliveto terrazzato.	
Mantenimento dei residui elementi di equipaggiamento vegetale e degli altri elementi strutturanti il paesaggio agrario quali strade poderali e sistemazioni idrauliche, individuandoli rispetto ad ogni diverso tipo di paesaggio.	
Tutela degli elementi di valore paes. presenti nei fondovalle straetti quali: sistemazioni della bonifica, viabilità campestre, orientamento monodirezionale dei campi, piantate residue con valore strutturale, siepi, alberature a filari, a gruppi e isolate, veg. di ripa.	
Tutela degli oliveti terrazzati.	
Tutela dell'assetto delle sistemazioni e del disegno della maglia agraria delle aree dei "pianalti" (o "ripiani").	
Mantenimento della tessitura agraria.	
Recupero degli oliveti terrazzati nelle aree oggetto di estensione del bosco aventi valore paesaggistico prevalente rispetto al valore di area forestale.	

<i>DOTAZIONI AMBIENTALI ALL'INTERNO DELLE STRUTTURE URBANE</i>	
Tutela degli spazi ineditati di fondovalle che costituiscono ancora canali di comunicazione fra diversi ambiti territoriali al fine di scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la conseguente marginalizzazione degli spazi rurali residui, evitando in particolare revisioni che diano luogo alla formazione di sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale e regionale e sulle colline, con particolare riferimento alle aree comprese nei "ripiani di mezza costa".	
Salvaguardia e valorizzazione delle relazioni fra aree collinari e le attrezzature e i centri della piana, a partire dal reticolo idrografico e dalla viabilità storica.	

<i>ARMATURA URBANA. CENTRI CAPOLUOGO DI COMUNE E LE FRAZIONI GLI AGGREGATI E I CENTRI STORICI MINORI. AMBITO RURALE ADIACENTE AI CENTRI URBANI E AGLI AGGREGATI</i>	
Mantenimento della struttura insediativa storica delle centralità urbane.	presenza di apposite norme di tutela e riuso del patrimonio edilizio esistente, oltre al dimensionamento
Tutela dei centri storici e degli aggregati nella loro configurazione storica, estesa all'intorno territoriale ad essi contiguo, a salvaguardia della integrità dei valori storici e culturali.	
Tutela del patrimonio diffuso di architetture storiche costituito da castelli, ville e	

giardini, edifici rurali di grande valore, edifici e complessi religiosi.	compatibile per le aree interne ed esterne ai centri abitati
Tutela delle parti del territorio rurale, quali i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, le balze, i terrazzi morfologici, che per la loro configurazione costituiscono integrazione dei centri e nuclei edificati e con essi si pongono in rapporto visuale e morfologico.	

<i>PATRIMONIO DIFFUSO DI ARCHITETTURE STORICHE</i>	
Tutela del patrimonio diffuso di architetture storiche costituito da castelli, ville e giardini, edifici rurali di grande valore, edifici e complessi religiosi.	presenza di apposite norme di tutela e riuso del patrimonio edilizio esistente, oltre al dimensionamento compatibile per le aree interne ed esterne ai centri abitati

<i>RETE DELLA VIABILITÀ STORICA</i>	
Tutela e valorizzazione della rete della viabilità storica, compresi i percorsi storici di matrice rurale, con i manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo, quali muri a retta e di cinta, ponti, cippi miliari, edicole votive, filari alberati.	presenza di apposite norme di tutela e riuso del patrimonio urbanistico

<i>BENI ARCHEOLOGICI</i>	
Tutela e valorizzazione dei luoghi e dei resti archeologici e delle permanenze di valore archeologico delle residue tracce della matrice territoriale degli insediamenti.	

<i>TRACCIATI STRADALI DI INTERESSE PAESAGGISTICO. STRADE PANORAMICHE</i>	
Tutela delle visuali percepite della viabilità panoramica e dall'Autostrada attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici, in modo da favorire la visuale e impedire la realizzazione di opere che la ostacolano.	

<i>INSEDIAMENTI PRESENTI SULLE FASCE MONTANE E COLLINARI. CENTRI CAPOLUOGO DI COMUNE E LE FRAZIONI, GLI AGGREGATI E I CENTRI STORICI MINORI. AMBITO RURALE ADIACENTE AI CENTRI URBANI E AGLI AGGREGATI. PATRIMONIO DIFFUSO DI ARCHITETTURE STORICHE COSTITUITO DA CASTELLI, VILLE E GIARDINI, EDIFICI RURALI DI GRANDE VALORE, EDIFICI E COMPLESSI RELIGIOSI.</i>	
Mantenimento della fisionomia ancora leggibile dei centri abitati presenti sulle fasce montane e collinari.	presenza di apposite norme di tutela e riuso del patrimonio edilizio esistente, oltre al dimensionamento compatibile per le aree interne ed esterne ai centri abitati
Tutela dei centri storici e degli aggregati nella loro configurazione storica, estesa all'intorno territoriale ad essi contiguo a salvaguardia della loro percezione visuale.	
Tutela delle parti del territorio rurale, quali i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, le balze, i terrazzi morfologici, che per la loro configurazione costituiscono integrazione dei centri e nuclei edificati e con essi si pongono in rapporto visuale e morfologico.	

<i>RETE INFRASTRUTTURALE E APPARATI DI RICEZIONE</i>	
Espansione controllata della rete infrastrutturale e degli apparati di ricezione (antenne, ripetitori ecc.).	L'Ente è dotato di un piano la localizzazione delle SRB.

### **3.8 ANALISI DI COERENZA CON IL PTCP DI AREZZO**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) è l'atto di programmazione con il quale la Provincia di Arezzo esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistico/comunale; ha valore di piano urbanistico territoriale e piano paesistico. Il PTCP attualmente vigente è stato approvato con D.G.P. n.72/2000;

Il Piano Strutturale di Castelfranco di Sopra nell'atto della sua definizione ha dovuto tenere conto degli indirizzi e delle direttive provenienti dal PTCP, conformandosi alle prescrizioni, le quali costituiscono, unitamente alle leggi, il riferimento esclusivo per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali e sono quindi vincolanti

ai fini dell'approvazione dei Piani stesso. Il PTCP stabilisce direttive per l'individuazione delle invariati strutturali da assumere per la redazione dello Statuto dei Luoghi; il Piano Strutturale contiene la puntuale specificazione di tali direttive, motivando eventuali scostamenti con le opportune verruche di compatibilità urbanistica e paesistica. In particolare il PTCP articola e definisce le invariati relative a:

- città e sistema degli insediamenti
- paesaggio e documenti materiali della cultura
- risorse naturali
- sistemi infrastrutturali.

Il PTCP recepisce i Sistemi Territoriali di Programma del precedente PIT, , articolati in sottosistemi, con specifica considerazione dei valori paesistici, indicandone le linee di evoluzione e di sviluppo. Per ciascun sistema il PTCP individua le seguenti tipologie di risorse:

- la città e gli insediamenti urbani
- il territorio aperto
- la rete delle infrastrutture

Castelfranco di Sopra è compreso nell' *Unità di Paesaggio del "Valdarno Superiore Aretino" al n. CI0605;*

Il Piano provinciale nei suoi contenuti definisce gli **obiettivi** di ciascun sistema e sottosistema in relazione alle loro prevalenti caratteristiche, vocazioni e tendenze evolutive ed alla compatibilità ambientale delle azioni di trasformazione. Sono quindi definiti i seguenti obiettivi:

- il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;
- il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;
- l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche tramite la istituzione di aree protette;
- la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
- la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;
- la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;
- l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

Il Piano Strutturale di Castelfranco di Sopra nella formazione del proprio Quadro Conoscitivo ha operato una puntuale specificazione del Quadro Conoscitivo del PTCP integrando e selezionando i punti messi a disposizione dal quadro sovraordinato per adeguarlo alla realtà specifica del proprio territorio comunale. La struttura stessa del Piano Strutturale è aderente alla formulazione del PTCP e individua indirizzi, direttive e prescrizioni per la stesura del Regolamento Urbanistico. La verifica di coerenza viene effettuata con riferimento agli obiettivi, indirizzi e alle prescrizioni del PTCP del 2000.

Nella tabella che segue, si riportano gli obiettivi generali del PTCP che il Piano Strutturale ha recepito e disciplinato specificatamente. L'analisi valutativa sotto riportata, alla luce di quanto esposto precedentemente, evidenzia una piena coerenza del Piano Strutturale di Castelfranco di Sopra, aggiornato ai contenuti della variante, con il vigente PTCP. Non risultano pertanto profili di incoerenza a livello di obiettivi generali.

Obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (2000)	Azioni della Variante al PS e RU del Comune di Castelfranco di Sopra in coerenza con il PTCP
<i>UNITÀ DI PAESAGGIO DI CASTELFRANCO DI SOPRA (CI0601; CI060; CI0605)</i>	
il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;	
il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;	
il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;	
l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;	
il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche tramite la istituzione di aree protette;	
la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni	
la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle	

sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;	Le modifiche introdotte con la presente variante non incidono sul giudizio di compatibilità dato dalla provincia in sede di prima formazione del Piano strutturale
l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;	
la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;	
la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;	
l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.	

### **3.9 PIANO DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE, DI RECUPERO DELLE AREE ESCAVATE E RIUTILIZZO DEI RESIDUI RECUPERABILI DELLA PROVINCIA DI AREZZO**

La Provincia di Arezzo con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 48 del 14.04.2009 ha approvato il "Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Arezzo (PAERP)".

Il PAERP è l'atto di pianificazione settoriale attraverso il quale la Provincia di Arezzo attua gli indirizzi e le prescrizioni della Regione Toscana e coordina la pianificazione urbanistica comunale relativamente alle previsioni di coltivazione, riqualificazione, recupero delle aree di escavazione dismesse e di riciclaggio dei materiali recuperabili assimilabili (materiali per usi industriali, per costruzioni e opere civili, e materiali ornamentali). Il PAERP è elemento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Il ruolo dei comuni comprende: l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PAERP; il rilascio delle autorizzazioni e le conseguenti attività di controllo; gli obblighi informativi ai fini del monitoraggio. Nella elaborazione della variante in oggetto, il Comune di Castelfranco di Sopra ha tenuto conto degli indirizzi contenuti nel PAERP e si è adeguato alle prescrizioni localizzative.

Il Piano Strutturale ha recepito ed aggiornato il proprio quadro conoscitivo e cartografato l'area estrattiva negli elaborati grafici.

Il Regolamento Urbanistico recepisce la modalità di coltivazione e di risistemazione ambientale e funzionale compresa nell'autorizzazione tutt'ora in essere.

#### **4. VALUTAZIONE DELLE COMPONENTI AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E TERRITORIALI**

*Caratterizzazione dello stato dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza la Variante Generale al PS e RU:*

*Ai sensi dell'All. 2 della l.r. 10/10, tra le informazioni da fornire nell'ambito del Rapporto ambientale è inclusa: "b) Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma; c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate; d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma,...; e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, (...); f) possibili impatti significativi sull'ambiente, (...); g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma; (...)"*

La procedura di VAS, essendo finalizzata a stimare gli effetti sull'ambiente da parte del piano o programma oggetto di valutazione, necessita di un quadro di riferimento sulla situazione ambientale di partenza. Ai fini dell'applicazione della VAS ci è sembrato opportuno, nella elaborazione della presente relazione, focalizzare l'attenzione verso quelle componenti e quei temi ambientali coerenti con l'oggetto di valutazione, semplificando il più possibile la descrizione della situazione, in maniera tale da rendere facilmente leggibile e comunicabile ai Soggetti Competenti in materia Ambientale, le priorità, le criticità e le opportunità. Di seguito si riportano in forma sintetica le evidenze emerse da una lettura di dati riferimenti documentali. Per quanto riguarda la conoscenza del contesto ambientale in ambito comunale, ci siamo avvalsi di quelle fonti già elencate precedentemente nella redazione del documento preliminare di valutazione ambientale strategica, parte integrante del documento di avvio del procedimento della Variante.

##### **4.1. ARIA**

###### ***Stato Attuale:***

Le recenti normative a livello comunitario, nazionale e regionale (Direttiva 2008/50/CE recepita in Italia con D.Lgs 155/2010 e L.R. 9/2010) hanno determinato la necessità e dettato i criteri per un riordino del sistema di monitoraggio della qualità della risorsa ambientale aria, da garantire attraverso apposita rete di monitoraggio, basata su zone omogenee dal punto di vista delle fonti di inquinamento e della loro influenza sul territorio.

All'interno della zona Valdarno aretino rientra il territorio comunale di Castelfranco di Sopra. All'interno di essa esistono postazioni per il monitoraggio per tutti gli inquinanti normati (PM10, PM2,5, NO2, SO2, CO, Benzene, IPA, O3 e metalli) che tengano conto del numero minimo previsto sulla base della popolazione e dei livelli pregressi registrati e della rappresentazione di tutte le criticità di ciascuna zona;

La qualità dell'aria è data dalla media annuale degli inquinanti, di origine locale o meno, nell'aria campionata all'altezza della centralina di rilevamento.

La centrale più vicina risulta essere ad Arezzo, in situazione urbana, in grado quindi di fornire dati estremamente diversi rispetto alla situazione ambientale del Comune di Castelfranco.

L'assenza di dati di partenza impedisce valutazioni analitiche complete ma la situazione ambientale, la scarsa componente traffico, l'assenza di strutture in grado di produrre emissioni di particolare rilevanza, portano a pensare che nel territorio comunale non si debbano valutare delle criticità legate a questo aspetto.

Le sorgenti di emissione sono, all'interno del Comune, principalmente di tipo diffuso (corrispondenti al traffico veicolare ed agli impianti di riscaldamento domestici) e derivanti da sorgenti puntiformi (stabilimenti industriali);

Dal confronto tra i dati relativi alle emissioni riferite all'intervallo temporale 1995-2007, estratti dal database, si riscontra, coerentemente con quanto stimato a livello regionale, una diminuzione significativa di tutte le sostanze inquinanti. Le sorgenti principali di emissioni nel comune di Castelfranco di Sopra sono quelle da traffico (macrosettore 07: trasporti stradali) e da impianti termici ad uso domestico (macrosettore 02: impianti di combustione non industriali)

###### ***Stato previsionale:***

Le previsioni del nuovo Piano non sono da ritenersi in grado di avere effetti significativi sulla qualità atmosferica.

Nella variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico non sono previste espansioni urbane di dimensione consistente tali da alterare l'equilibrio della componente aria. Per quanto riguarda le attività produttive: le potenzialità di sviluppo dell'area produttiva - commerciale di Botriolo escludono le attività produttive a rischio di incidenti rilevanti e soggette a normative specifiche.

###### ***Misure di mitigazione e compensazione:***

Nel riscaldamento e condizionamento degli edifici viene utilizzata energia. Pertanto, al fine di limitare le emissioni inquinanti in atmosfera, è opportuno che il Regolamento Urbanistico e quello Edilizio diano indicazioni prescrittive sia per le nuove urbanizzazioni che per le ristrutturazioni degli edifici esistenti, in materia di risparmio energetico e

sostenibilità ambientale. La nuova normativa comunale terrà conto della legislazione nazionale e regionale sul risparmio energetico; incentiverà la realizzazione di idonee coibentazioni degli edifici; favorirà l'utilizzazione delle energie rinnovabili: con particolare attenzione agli impianti di cogenerazione; ai pannelli solari e fotovoltaici privilegiando i capannoni industriali che presentano superfici di copertura idonee allo scopo. Per gli insediamenti produttivi, il Regolamento Urbanistico e quello Edilizio disciplineranno l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili per ridurre e controllare le emissioni in ambiente; conterranno norme che agiscono sia a livello di organizzazione degli spazi che degli usi. In particolare per le attività a carattere produttivo dovranno essere adottati accorgimenti specifici per le eventuali attività insalubri e dovranno essere realizzate dotazioni verdi di compensazione e filtro. Gli insediamenti degli ambiti della trasformazione a carattere residenziale previsti nella presente variante, dovranno assicurare un buon equipaggiamento per quanto riguarda le aree verdi e le alberature.

#### 4.2. NATURA, BIODIVERSITÀ E PAESAGGIO

##### *Stato Attuale:*

Dalla lettura del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e del Piano Faunistico Venatorio (PFV) della provincia di Arezzo, è possibile accedere ad una serie di dati molto utili per valutare gli aspetti riguardanti le risorse naturali come: l'ecosistema in generale; la biodiversità; il paesaggio. Dal punto di vista naturalistico si riscontra la presenza di aree SIR (Siti di Importanza Regionale), SIC (Siti di Importanza Comunitaria). Tuttavia il territorio di Castelfranco di Sopra è caratterizzato da una interessante articolazione morfologica, del suolo e del paesaggio, soprattutto in rapporto alle dimensioni piuttosto contenute dei limiti amministrativi. La revisione del piano strutturale, nel definire la nuova articolazione delle UTOE, ha voluto tener conto di tali differenziazioni. Sono pertanto stati individuati 5 macro ambiti, dotati di una specifica identità storico-culturale e caratterizzati da specifiche problematiche in ordine alla gestione ed alla riproducibilità delle risorse naturali e antropiche in essi presenti. Si riconoscono pertanto:

- **Area della Montagna:** caratterizzata sostanzialmente dalle aree localizzate a monte della SP Setteponti e che è possibile suddividere in ulteriori tre sottozone: l'oliveta terrazzata (in produzione e/o in stato di abbandono), i boschi e le pratine di sommità. L'area è caratterizzata, oltre che dai vari ambienti naturali sopra descritti, da patrimonio edilizio sparso, alcuni nuclei abitati (Pulicciano, Lama e Caspri) e da alcuni nuclei agricoli integrati (Trebbio, Quercioli).
- **Area dell'altopiano:** caratterizzata dalla fascia pedecollinare, sostanzialmente pianeggiante che si estende dalla sette ponti fino al margine superiore delle balze. In essa sono ricompresi i centri a più alta densità abitativa (Castelfranco e Certignano) ed è quella maggiormente antropizzata;
- **Area Pratigliolmi Faella:** comprende la parte di territorio che, a partire dalla strada comunale dei Poggi che si dipana nella sommità della parte più dolce delle balze, si estende fino al torrente Faella, fino all'intersezione con il borro della Renacciola. E' un territorio caratterizzato da patrimonio edilizio sparso nella parte centrale e da ampie aree destinate all'agricoltura, mentre nella parte pianeggiante della valle del Faella risulta caratterizzato fortemente dalla presenza della cava e della Fornace Pratigliolmi, ma anche da una serie di piccole attività produttive in gran parte derivate da condoni edilizi, generalmente incongrue rispetto al contesto.
- **Area Botriolo:** comprende la parte di territorio che, a partire dalla strada comunale dei Poggi che si dipana nella sommità della parte più dolce delle balze, si estende fino al Borro del Molinaccio, fino all'intersezione con il borro della Renacciola. E' un territorio caratterizzato da patrimonio edilizio sparso nella parte centrale e da ampie aree destinate all'agricoltura, mentre nella parte pianeggiante della valle del Borro del Molinaccio ospita tutti gli insediamenti produttivi del Comune di Castelfranco, pianificati in questa posizione a partire dagli anni '80.
- **Area Urbini:** comprende la parte di territorio che, a partire dal borro della Renacciola si estende fino alla strada comunale degli Urbini. E' un territorio caratterizzato da patrimonio edilizio sparso di pregevole fattura, ancorchè spesso allo stato di rudere e da ampie aree destinate all'agricoltura, in gran parte di proprietà della Fattoria di Renacci.

##### *Stato previsionale:*

In linea generale le previsioni di piano sono orientate a valorizzare il progetto complessivo del suolo e del paesaggio. Gli obiettivi che la variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico si pongono sono i seguenti:

- la salvaguardia del paesaggio legato alla identità locale;
- il favorire la rigenerazione dei paesaggi compromessi;
- contenere e contrastare il consumo di suolo.

Tali previsioni richiedono un'attenta valutazione in sede di RU degli strumenti normativi adeguati, con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale degli interventi. Nello specifico, il Regolamento Urbanistico, soprattutto lungo

il Borro del Molinaccio, area tra le più compromesse a causa degli insediamenti industriali, nel confermare le previsioni, detta norme per la sistemazione a verde delle aree limitrofe al borro al fine di garantire la corretta gestione della vegetazione riparia.

Poiché gran parte del territorio comunale nella parte pedecollinare e di fondovalle ricade in Area Naturale Protetta di Interesse locale, si segnala che per quanto riguarda la tutela della risorsa paesaggio, il Regolamento Urbanistico, oltre al recepimento della disciplina vincolistica dell'attuale D.Lgs. 42/04, aveva al suo interno la normativa dettata dalla deliberazione di consiglio Provinciale n.100 in merito alla gestione dell'Area Naturale Protetta di Interesse locale delle balze.

Allo stato attuale risulta in fase di approvazione il regolamento di gestione dell'ANPIL stessa, dettante norme specifiche in materia di tutela del paesaggio e della biodiversità presente nell'area.

Le aree di pregio naturale, le aree agricole di valore rappresentano nel loro complesso un elemento fondamentale per la biodiversità e la funzione ecologica del territorio; la tutela e la gestione sono orientate alla salvaguardia ed alla qualifica degli spazi.

Il Piano infatti assume come "invarianti" del territorio le emergenze naturalistiche riconosciute, assumendone integralmente obiettivi e regole di gestione e definendo specifiche prescrizioni per la conservazione del patrimonio naturalistico territoriale e per l'equilibrio ambientale.

Particolare attenzione è stata posta nel contenimento dell'uso del suolo rivedendo le previsioni dei piani attuativi, la loro fattibilità ed attualità anche in riferimento ai nuovi studi geologici ed idraulici, limitando le trasformazioni a quelle utili a rafforzare la compattezza della città, optando per interventi di completamento e consolidamento delle aree urbanizzate esistenti.

Per quanto riguarda le attività produttive le potenzialità di sviluppo delle zone industriali sono destinate all'eventuale nuovo insediamento di imprese artigianali.

Sono previste, rispetto alla prima stesura del regolamento Urbanistico due nuove zone di trasformazione a carattere produttivo all'interno dell'ANPIL: una per la realizzazione del distributore di carburanti e un'altra per una nuova localizzazione artigianale.

Se la prima era di fatto già prevista dal Piano strutturale che ne ammetteva la fattibilità lungo le fasce di rispetto delle strade provinciali, la seconda deriva dalla necessità di dare una risposta al problema della viabilità interno all'area artigianale di Botriolo, causato da un non corretto disegno di suolo.

La necessità di realizzare una nuova viabilità di collegamento con la strada Comunale dei Poggi ha creato le condizioni per la realizzazione di un nuovo tratto viario in grado di dare una risposta definitiva a detta problematica.

Oltre a quelle sopra descritte, la localizzazione delle trasformazioni non potrà interessare alcuna delle aree di elevato pregio naturalistico e paesaggistico dove sono eventualmente ammesse esclusivamente interventi di riuso di manufatti esistenti e le operazioni legate alle ordinarie attività per la manutenzione ed il presidio del territorio.

Un discorso a parte merita la gestione delle strutture per trasmissioni radio presenti nel pendio e nel crinale di Montrago: preso atto della loro esistenza le stesse, nate in gran parte negli anni '80 necessitano di una possibilità di trasformazione in grado di rendere la loro presenza compatibile con il SIR (79-pascoli montani e cespuglietti del prato magno) all'interno del quale sono collocate.

Allo scopo sono state create delle aree di pertinenza delle stese all'interno delle quali siano fattibili gli interventi necessari al loro funzionamento ma in grado di assicurarne la ricerca di compatibilità con il contesto.

Il Piano promuove inoltre le attività legate alla ruralità ed al presidio del territorio: le attività agricole e quelle di fruizione per il tempo libero, elementi indispensabili al mantenimento degli spazi aperti, rappresentano comunque possibili fattori di impatto, pertanto essi saranno sottoposti a specifiche limitazioni ed indirizzi, contenendo e combattendo i fenomeni di edilizia spontanea legata alla piccola pratica agricola, ma al contempo dando la possibilità di realizzare i necessari annessi per la pratica dell'attività agricola amatoriale che, con le opportune cautele localizzative, potranno, a tal scopo, essere collocati anche in aree considerate di pregio ambientale.

Nel corso della formazione della variante è stata attentamente valutata la modalità di allineamento del PS e del RU ai contenuti del Piano Paesaggistico (interno al PIT) che è stato adottato dalla Regione toscana il 16/06/2009, recependo soprattutto la perimetrazione del vincolo paesaggistico presente intorno alla badia di Soffena.

#### *Misure di mitigazione e compensazione:*

L'intero territorio aperto è disciplinato secondo criteri di tutela naturalistica e paesaggistica in base ai quali il Regolamento Urbanistico, in relazione alle specifiche valenze e caratteristiche di ciascuna parte, dovrà articolare la normativa in modo da graduare la "trasformabilità" del territorio: dalla tutela integrale delle aree di pregio eccezionale allo sviluppo compatibile delle attività agricole e complementari.

Le trasformazioni previste in sede di PS all'interno delle varie UTOE consentono di individuare e riassumere alcuni criteri generali di mitigazione, compensazione, monitoraggio. Le previsioni di nuovi insediamenti e della viabilità,

richiedono un'analisi paesaggistica dello stato dei luoghi che evidenzia le funzioni delle componenti ambientali preesistenti, le loro modifiche, le eventuali nuove funzioni. Nell'analisi paesaggistica dovrà essere posto riguardo a:

- limitare o evitare alterazione della regimazione idraulica in aree agricole, di pianura e di collina, al fine di preservare la presenza delle captazioni esistenti e la possibilità di attuare colture redditizie o mantenere caratteristiche ambientali adeguate al livello di biodiversità dei luoghi
- limitare l'asportazione e l'alterazione del suolo superficiale allo stretto necessario per la realizzazione delle opere,
- non alterare la potenzialità agricola dei suoli o la naturalità degli ecosistemi;

#### 4.3. ACQUA

##### *Acqua potabile. Stato Attuale:*

Per quanto riguarda i consumi di acqua potabile, i dati disponibili sono aggiornati al 2009 e sono forniti direttamente dalla AATO n.3-Medio Valdarno, che verifica i reali consumi della popolazione rilevandoli sulla base della fatturazione dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato. I volumi erogati e fatturati, possono essere confrontati con quelli disponibili presso il S.I.R. (Sistema Idrologico Regionale), consultabile on-line. In questo modo è possibile verificare il trend di utilizzo della risorsa nel tempo. Come indicato dai responsabili della AATO, i consumi civili non conoscono significative variazioni negli ultimi anni e a livello di decade è possibile assumere che sono risultati stabili. A Castelfranco di Sopra il consumo procapite di acqua potabile ad uso civile, nell'anno 2009, è attestato su dati molto più bassi di quelli afferenti al capoluogo regionale.

Rilevante risulta la differenza tra volume immesso in rete e volume fatturato, che dipende dall'entità delle perdite. Il problema si rileva a scala regionale ed è comune a tutti gli enti gestori.

L'uso domestico non rappresenta però la quota maggiore dei consumi. Sono presenti infatti sul territorio comunale attività particolarmente idroesigenti in campo industriale. Il summenzionato Servizio idrologico regionale, monitora ciascun Comune toscano, sia per il settore agricolo che industriale e dei servizi, al fine di elaborare stime dei fabbisogni idrici, secondo le metodologie adottate dal Centro Interdipartimentale di Bioclimatologia di Firenze e dall'IRPET. Si parla in questo caso di stime poiché risulta di estrema difficoltà risalire ai consumi idrici effettivi per le attività industriali ed agricole, in quanto solo in parte si approvvigionano attraverso l'acquedotto pubblico. Per quanto riguarda l'anno 2007 (ultima stima disponibile), il fabbisogno idrico annuale del comparto industriale di Castelfranco di Sopra risultava pari a 318.700 mc. L'agricoltura praticata non incide significativamente, mentre il consumo civile in quell'anno è pari a 106.000 mc. Nel caso di Castelfranco di Sopra il fabbisogno agricolo annuale è prossimo ai 7.400 mc. per il 2009. L'irrigazione del granoturco è l'attività che utilizza più acqua, seguita dal florovivaismo. L'approvvigionamento idrico fa riferimento interamente a captazioni da pozzi, situati in varie zone del territorio comunale (Capoluogo, Certignano, Pulicciano).

L'impianto di potabilizzazione è unico.

Una situazione particolare è quella dell'abitato di Caspri: tale località dal punto di vista idrico è servita da un acquedotto consortile e da un pozzo a servizio di una intera lottizzazione che di fatto ne rappresenta un altro.

Dal punto di vista qualitativo, i dati di analisi Chimico-Fisica, Chimica e Microbiologica riportati da ARPAT non evidenziano situazioni di criticità.

La classe di qualità relativa al trattamento di potabilizzazione necessario al consumo umano è la A2 (trattamento fisico e chimico normale e disinfezione) e A3 (trattamento fisico e chimico spinto, affinazione e disinfezione).

##### *Acque reflue. Stato attuale:*

Per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque reflue, siamo in presenza di una rete che serve la quasi totalità del centro urbano e della popolazione residente, con tipologia di fognatura mista.

Allo stato attuale il sistema fognario dei centri abitati non è collegato a nessun depuratore e presenta notevoli carenze.

Il capoluogo sversa in quattro compluvi diversi e il gestore ha presentato un progetto unitario per il collettamento, mediante stazioni di pompaggio verso il depuratore di Figline Valdarno.

I restanti centri abitati, ma anche le zone industriali, hanno reti formatesi per addizioni successive nel tempo e recapitanti in acque superficiali.

Alcuni di esse sono dotate di depuratori collettivi (Caspri, Chiusoli, Botriolo.) per altri invece siamo in presenza o di sistemi non depurati o di forme autonome.

##### *Acqua potabile ed acque reflue. Stato previsionale:*

La variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico non contempla nuove aree di trasformazione in aggiunta a quelle già pianificate nello strumento vigente, privilegiando interventi di completamento e consolidamento delle aree



urbanizzate esistenti, già totalmente coperte dalla rete acquedottistica. È comunque da considerare l'aumento di utenze dovuto allo sviluppo residenziale (ed in misura minore anche di altre destinazioni) delle aree oggetto di previsioni urbanistiche che può comportare effetti sulle risorse in oggetto, in relazione al maggior approvvigionamento idropotabile e al fatto che la zona sia servita o meno da pubblica fognatura.

Non si ritiene che l'aumento del fabbisogno determinato dall'incremento degli insediati, debba essere mitigato dal potenziamento delle infrastrutture esistenti.

*Acqua potabile ed acque reflue. Misure di mitigazione e compensazione: Va realizzato il collettamento di tutti gli scarichi urbani verso il depuratore di Figline Valdarno e, per le acque reflue non collettibili in territorio aperto, prevedere idonei sistemi di trattamento come previsto dalla normativa vigente. Inoltre è auspicabile estendere il più possibile la rete fognaria anche negli ambiti non serviti dalla rete in modo da eliminare il più possibile scarichi diretti nell'ambiente da parte di insediamenti già esistenti. Il RU dovrà precisare gli indirizzi per il Regolamento Edilizio, in relazione alle nuove urbanizzazioni e alle ristrutturazioni degli insediamenti esistenti, al fine di contenere gli scarichi e in generale di tener conto della necessità del risparmio idrico. Dovrà essere previsto per gli immobili di nuova edificazione e, se possibile, per le ristrutturazioni, il recupero obbligatorio delle acque meteoriche; la verifica della possibilità di recupero delle acque reflue bianche, il loro accumulo ed eventuale trattamento in relazione all'uso a cui saranno destinate (per servizi igienici, impianti antincendio, uso irriguo).*

#### *Acque superficiali e reticolo idrografico. Stato attuale:*

Dal punto di vista delle criticità legate invece all'efficienza del reticolo idrografico, su incarico dell'Amministrazione Comunale, è stato redatto uno studio idrologico - idraulico di supporto alla Variante del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico. Tale studio è alla base anche della proposta di modifica e aggiornamento del Piano di Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno. Lo studio idrologico di supporto ha interessato parte del reticolo fluviale comunale, con modello idraulico sviluppato attraverso software computerizzati specifici; Le verifiche idrauliche di supporto al modello, eseguite in moto vario, su modelli realizzati attraverso software computerizzati dedicati, hanno interessato i seguenti corsi d'acqua:

- Borro del Molinaccio
- Borro della Spina (parte)
- Borro del Valecchi (parte)

Non si è approfondito lo studio sul boro della renacciola perché non interessato da previsioni e sul torrente Faella in quanto per lo stesso, vista la prossima unificazione con il confinante Comune di Piandiscò, verrà redatto, anche in accordo con l'Autorità di Bacino, apposito studio specifico quando, in maniera congiunta si procederà all'approvazione del nuovo Piano Strutturale per il nuovo Comune di Castelfranco-Piandiscò.

La schematizzazione geometrica dei corsi d'acqua è stata basata su una serie di rilievi piano altimetrici delle sezioni fluviali, alcuni già a disposizione dei professionisti incaricati, altri invece eseguiti a supporto della variante. Inoltre nelle zone di interesse, le informazioni deducibili dal rilievo LIDAR della Regione Toscana e dalla cartografia regionale in scala 1:2000 (relativamente alle aree non coperte dal Lidar) sono state opportunamente inserite nei modelli idraulici. Altre informazioni essenziali per lo studio (stato di conservazione dell'alveo, stima dei parametri di resistenza al moto, individuazioni di situazioni locali di interesse ecc.) sono state acquisite attraverso sopralluoghi e rilievi in sito. Nel caso in cui i corsi d'acqua fossero già stati analizzati nel corso di studi precedenti sono stati mantenuti, nella maggioranza dei casi, i parametri caratteristici individuati nelle verifiche pregresse. Le verifiche idrologiche - idrauliche sono state redatte interamente in ottemperanza al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 Ottobre 2011, n. 53/R – Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche, pubblicato il 2.11.2011 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana – N. 51.

Il sistema idraulico del comune di Castelfranco di Sopra è caratterizzato a ovest dalla presenza del torrente Faella che scorre in direzione nord/sud, e da numerosi Borri secondari dei quali i principali sono il Borro di Valecchi, del Molinaccio, della Spina, e della Renacciola.

Le finalità dello studio hanno comportato la necessità di caratterizzare dal punto di vista idrologico i vari tronchi di interesse del reticolo in studio, al fine di valutare le capacità di deflusso attuali e le volumetrie esondate per i diversi scenari oggetto di verifica.

#### *Acque superficiali e reticolo idrografico. Stato previsionale:*

La variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico non interferisce direttamente sull'aspetto qualitativo della risorsa acqua. Inoltre non si osservano interferenze con il sistema idrografico esistente o situazioni che potrebbero determinare effetti negativi sulla regimazione delle acque superficiali.

#### *Acque superficiali e reticolo idrografico. Misure di mitigazione e compensazione:*

Adeguamento della disciplina normativa comunale ai nuovi dispositivi legislativi riferiti alle classi di pericolosità idraulica e orientati a tutelare il reticolo idrografico e l'efficienza idraulica. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare le potenziali interferenze con il sistema idrografico, da parte delle previsioni insediative, infrastrutturali e tecnologiche di rete, evitando qualsiasi effetto perturbativo sul reticolo idrografico.

#### *Acque sotterranee. stato attuale:*

Nell'anno 2010 la Regione Toscana ha avviato il nuovo monitoraggio delle acque sotterranee previsto dal D.Lgs. n. 30/2009 di attuazione della Direttiva acque sotterranee 2006/118/CE. L'impostazione del nuovo programma di monitoraggio, stabilita con DGRT n. 100/2010, deriva dalla definizione preventiva, per ciascun corpo idrico, del rischio di non raggiungimento dell'obiettivo del buono stato chimico, indicato dall'art. 76 del D.Lgs. 152/2006, entro il 2015. Informazioni sulle acque sotterranee comunali sono riferibili al contesto più ampio dell'Acquifero del Valdarno Superiore (corpo idrico denominato 11AR041). Per l'anno 2010, il corpo idrico dell'Acquifero del Valdarno Superiore è stato valutato "potenzialmente a rischio (pAR)" per il raggiungimento degli obiettivi di qualità espressi dalle normative comunitarie e nazionali. Lo stato delle conoscenze non ha permesso l'attribuzione preventiva di una delle due classi (a rischio/non a rischio); un primo "Monitoraggio di Sorveglianza (MS)" anticipato al 2010 ha verificato l'effettivo stato di rischio e di conseguenza, in caso di impatti, l'iscrizione del Corpo Idrico al programma annuale di "Monitoraggio Operativo (MO)" a partire dal 2012. Per quanto riguarda la situazione chimica, il corpo idrico, pur in buono stato, come definito dalla normativa nazionale, mostra segnali di compromissione da non sottovalutare in relazione agli obiettivi da raggiungere entro il 2015. Al fine di una lettura critica dei risultati, per quello che riguarda la classificazione dell'intero corpo idrico, la normativa suddivide lo stato BUONO in cinque diversi gradi, introducendo informazioni aggiuntive circa l'esistenza o meno di superamenti dei valori soglia di sostanze presenti naturalmente nelle acque, e di superamenti nella misura del 75% dei valori parametrici degli standard di qualità ambientale o valori soglia. La classificazione dell'acquifero risulta pertanto: buono in generale e localmente scadente (Buono di 4° grado: scadente locale). La criticità è riferita alla presenza di sostanze quali il percloroetilene (PCE), un alogenuro organico pericoloso per l'ambiente poiché, come molti alogenuri organici, è scarsamente biodegradabile. Gli alogenuri organici sono largamente utilizzati nell'industria come solventi, sgrassanti e plastificanti, e in agricoltura. Gli organo alogenati rappresentano inquinanti di origine urbana molto diffusi e responsabili di numerosi stati chimici scadenti, sia locali che diffusi.

#### *Acque sotterranee. Stato previsionale:*

La variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico contempla una importante verifica a livello di dimensionamento, con riduzione del consumo di suolo e privilegiando interventi di completamento e consolidamento delle aree urbanizzate esistenti. Ipotizzando un carico antropico minore, nell'attuazione della variante, non si stimano effetti di rilievo sulla risorsa in oggetto.

#### *Acque sotterranee. Misure di mitigazione e compensazione:*

Il RU dovrà dettare regole rispetto alle trasformazioni tali da garantire la massima permeabilità del suolo per la tutela della quantità e qualità della falda stessa. Nelle trasformazioni bisognerà garantire l'accumulo delle acque meteoriche sia scopo irriguo sia ad altri usi compatibili.

#### **4.4. RIFIUTI**

##### *Stato attuale:*

A livello regionale, la produzione di rifiuti costituisce una delle maggiori criticità nell'ambito della sostenibilità ambientale. Le tendenze degli ultimi anni hanno segnato infatti una costante e ininterrotta crescita delle quantità da smaltire. L'elevata produzione di rifiuti sia urbani che speciali rimane, in Toscana, una delle principali fonti di pressione ambientale;

anche se negli ultimi anni, si conferma l'inversione di tendenza sull'andamento di produzione dei rifiuti urbani totali, con una diminuzione effettiva dei rifiuti prodotti a partire dal 2007. Anche la percentuale di raccolta differenziata certificata dall'Agenzia Regione Recupero Risorse (ARRR S.p.A.), dopo anni di stabilità, dal 2008 in poi, ha avuto un incremento rilevante, raggiungendo valori prossimi al 40%. Tuttavia ancora inferiori agli obiettivi nazionali e regionali. La produzione di rifiuti urbani totali in Toscana, nell'anno 2011, è stata pari a 2.372.803 tonnellate, con una diminuzione del 5,62% rispetto all'anno precedente, confermando la positiva tendenza alla diminuzione. Il risultato in generale è positivo, per quanto il perdurare della crisi economica e quindi dei connessi minori consumi incida in maniera importante sui dati di produzione.

La situazione attuale della raccolta dei rifiuti nel Comune di Castelfranco di Sopra, è organizzata secondo un modello misto che prevede le seguenti diverse modalità di smaltimento dei rifiuti:

- raccolta con cassonetto stradale e porta a porta di carta e cartone nel capoluogo;
- raccolta di prossimità con bidoncini per carta, multimateriale, organico e indifferenziato per il territorio aperto e le piccole frazioni;
- servizio di porta a porta per i rifiuti non speciali nelle zone artigianali
- presenza di un centro di raccolta;

La situazione sopra descritta è nello stato attuale a partire dal 2012, con l'introduzione del centro di raccolta nel 2012. Il concretizzarsi della situazione sopra descritta ha portato, nei due anni ad un incremento pari a circa il 10% di raccolta differenziata, portando i livelli percentuali dal 38% di fine 2011 al 48% attuale. Si ritiene che con l'attuale sistema di raccolta non vi siano grandi margini di incremento e che, vista la prossima fusione con il Comune di Piandiscò, possa essere opportuno passare, in analogia con quanto già in essere nell'altro comune ad un sistema completo di porta a porta che permette il raggiungimento di valori di raccolta differenziata notevolmente superiori. In una valutazione dello stato della risorsa si può affermare che, al momento, non sussistono criticità.

#### *Stato previsionale:*

Si prevedono incrementi compatibili con lo stato della risorsa, dovuti alla scelta di privilegiare gli interventi di completamento e consolidamento delle aree urbanizzate esistenti (già essenzialmente servite dal servizio di raccolta rifiuti); unita alla volontà di minimizzare il consumo di suolo ed il dimensionamento delle nuove espansioni.

#### *Misure di mitigazione e compensazione:*

Per le nuove previsioni urbanistiche, contemplate dal piano, dovrà essere documentata la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle nuove previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alla rete di raccolta e smaltimento rifiuti. Negli interventi di recupero edilizio, ed in quelli di realizzazione di nuovi insediamenti ed infrastrutture, dovranno essere previsti idonei spazi per l'organizzazione della raccolta differenziata se, per quell'area, la strutturazione del servizio contempla la tipologia di conferimento in cassonetto.

## 4.5 QUALITÀ ELETTROMAGNETICA ED ACUSTICA

### *Stato Attuale:*

Nel Comune di Castelfranco di Sopra, sono presenti 1 stazioni radio base (SRB) per telefonia mobile, 1 impianto radio Tv per la trasmissione del segnale relativo al digitale terrestre, un ripetitore della società autostrade attualmente utilizzato dai VV.FF. e 2 impianti per trasmissioni radiofoniche.

I controlli sul rispetto dei limiti normativi svolti dall'ARPAT, Dipartimento Provinciale di Arezzo, con campagne di monitoraggio di tipo *spot*, che non hanno fatto emergere criticità, con valori quasi sempre prossimi allo 0,3 V/m, nettamente inferiori ai valori di attenzione ed agli obiettivi di qualità, che sono fissati dalla legislazione vigente in 6 V/m per gli edifici, le loro pertinenze e tutte le aree intensamente frequentate. Sul territorio comunale non risultano presenti linee ad alta tensione.

Per quanto riguarda la qualità acustica, il Comune di Castelfranco di Sopra ha adottato un Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA). Il documento, adottato dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico vigente, non è mai stato definitivamente approvato.

Vista la sinergia necessaria fra il Regolamento Urbanistico e il PCCA, il progetto di RU ha tenuto conto delle informazioni provenienti dal PCCA nella fase di elaborazione e in fase di approvazione definitiva della presente variante verrà chiuso anche il procedimento del PCCA.

### *Stato previsionale:*

La variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico comunale non ha effetti significativi diretti sulla qualità elettromagnetica. Al momento della redazione del presente rapporto ambientale non sono ipotizzabili impatti derivanti da programmi, progetti od interventi in corso o tali da attivare modifiche allo stato attuale della risorsa. Per quello che concerne lo strumento di PCCA, la sua verifica e l'eventuale e necessario aggiornamento, sarà eseguito fra l'adozione e l'approvazione del RU.

### *Misure di mitigazione e compensazione:*

Agli atti di governo del territorio è demandato il compito di disciplinare la compatibilità elettromagnetica. Per quanto riguarda le linee e gli impianti di Media e Bassa Tensione, gestite da Enel Distribuzione S.p.A., vista la loro capillarità sul territorio comunale, e dato che, a fronte di insediamenti sia di tipo civile che industriale, le linee presenti possono essere spostate od interrato, si procederà a valutare caso per caso, per eventuali interferenze che i singoli interventi edilizi potranno creare.

In sinergia con il PCCA, al Regolamento Urbanistico è demandato il compito di disciplinare la compatibilità acustica.

#### 4.6 ENERGIA

##### *Stato Attuale:*

Allo stato attuale non si rilevano particolari criticità legate alla disponibilità di questa risorsa. Gli atti di governo del territorio del comune di Castelfranco, fin dalla prima approvazione del Regolamento Urbanistico (2003), agevolavano l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e incentivavano la realizzazione di murature esterne di spessori tali da garantire un miglior isolamento termico.

Successivamente è stato poi introdotto l'obbligo, quando ancora la legislazione nazionale non lo prevedeva, di installare, nelle nuove costruzioni, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in una quota prefissata.

E' stato poi attivato un campo fotovoltaico (fine 2011) in un'area pubblica i cui proventi, garantiscono all'Ente la copertura di circa il 25/30% del fabbisogno dell'illuminazione pubblica.

##### *Stato previsionale:*

Dato atto che le previsioni messe in atto dalla presente variante sono destinati a produrre un incremento dei consumi energetici tale da non incidere sostanzialmente sullo stato della risorsa.

Nella stesura del regolamento Edilizio potranno e dovranno essere individuati degli obiettivi di edilizia ecosostenibile anche ulteriori alla misura obbligatoria per legge.

##### *Misure di mitigazione e compensazione:*

Una particolare attenzione sarà rivolta, nella fase di revisione ed aggiornamento delle norme, a livello di Regolamento Urbanistico, ma soprattutto di Regolamento Edilizio, alla definizione delle specifiche caratteristiche costruttive ai fini del risparmio e delle prestazioni energetiche degli edifici.

Occorre quindi prevedere un impianto normativo tendente al miglioramento delle prestazioni degli edifici e all'utilizzo delle energie alternative e/o rinnovabili, utilizzando tutte quelle attenzioni che possano portare alla realizzazione di edifici con un consumo di energia allineato alla media UE che attualmente si aggira intorno ai 70 kW/mq.

#### 4.7 PATRIMONIO STORICO E CULTURALE

##### *Stato attuale:*

A partire dal 2002, la Regione, in collaborazione con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Toscana, e con il supporto tecnico del Servizio Geografico Regionale e del LaMMA, ha predisposto un sistema informatizzato dei vincoli storico-artistici, archeologici e paesaggistici su tutto il territorio regionale (Carta dei Vincoli), sulla base di quanto previsto dalla seguente normativa di settore: D.Lgs. 490/1999, Leggi 364/1909; 1089/1939; 778/1922; 1497/1939 (attualmente integrata dal D.Lgs. del 24 marzo 2006, che reca disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, n.156/2006 in relazione ai beni culturali e n.157/2006 in relazione al paesaggio). Il sistema fornisce, su supporto cartografico (Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 e ove esistente in scala 1:2.000), l'esatta georeferenziazione e perimetrazione dei beni e delle aree soggette ai suddetti vincoli. Sono da considerarsi sotto tutela: gli immobili ed aree di particolare interesse culturale, storico, artistico e architettonico; gli immobili ed aree di particolare interesse culturale archeologico; gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico dal punto di vista paesaggistico. In aggiunta, sono da considerarsi tutelati anche tutti gli immobili e le aree facenti parte *ope legis* dei beni culturali e dei beni paesaggistici che costituiscono la maggior parte del medesimo patrimonio; infatti, ad oggi circa il 70% del territorio regionale fa parte dei beni paesaggistici ed è sottoposto alle relative disposizioni di tutela. Una particolare rilevanza, nel sistema delle aree vincolate, è rappresentata anche dai siti toscani dichiarati "Patrimonio dell'Umanità" dall'UNESCO. La scelta di procedere prioritariamente alla individuazione e referenziazione dei beni sottoposti ad espliciti provvedimenti di tutela, rimandando ad un secondo momento l'estensione a tutti i beni eventualmente catalogati o censiti, è stata presa di comune accordo tra le amministrazioni interessate, nella convinzione che risultasse prioritario fornire, sia alle stesse autorità di tutela che alle amministrazioni locali, un pratico strumento di consultazione di tutti i provvedimenti aventi efficacia giuridica e dai quali deriva una precisa disciplina amministrativa. Su tutto il territorio regionale, inoltre, sono in corso accertamenti in merito alla sussistenza di beni archeologici, effettuati nell'ambito delle attività di ricognizione complessiva delle aree tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 e di implementazione continua dell'Atlante ricognitivo delle risorse archeologiche, elaborato nell'ambito delle procedure di co-pianificazione, previste nell'Accordo MIBAC - Regione Toscana sottoscritto nel 2007 e dal relativo disciplinare di attuazione integrato e modificato in data 30/03/2011. I dati aggiornati al 2006 relativi ai beni costituenti il patrimonio culturale della Toscana, limitatamente a quelli che sono stati oggetto di espliciti provvedimenti di dichiarazione di interesse e che ricadono all'interno dei confini amministrativi del comune di Castelfranco di sopra sono sotto elencati:

*Aree soggette a vincolo architettonico - monumentale:*

- Badia di San Salvatore a Soffena
- Chiesa di San Filippo Neri
- Cappella dei Bianchi
- Villa Tempi
- Palazzo Celli
- Edificio ospitante la residenza Sanitaria Assistita

*Aree soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi della ex Legge 1497/39*

- zone collinare pratomagno al di sopra dei 500 metri slm
- fascia di protezione della Badia di Soffena

#### 4.8 VALUTAZIONE DELLE COMPONENTI SOCIO-ECONOMICHE

*Tendenze demografiche ed insediative. Stato attuale:*

Per una corretta lettura della dinamica della popolazione e delle tendenze in atto sono da considerare sia il semplice saldo naturale, determinato dai tassi di natalità e mortalità del Comune di Castelfranco di Sopra, che quello migratorio e i fattori che interferiscono con il loro andamento.

La popolazione in Castelfranco di Sopra è pertanto arrivata agli attuali 3050 abitanti partendo dai 2700 del 2002 in piena coerenza con le previsioni del Piano Strutturale vigente.

I dati a disposizione dell'ufficio Anagrafe, per l'anno 2010, che anticipano il XV Censimento della popolazione dell'ISTAT, indicano una popolazione presente al 31 dicembre 2012 pari a 3050 persone.

*Tendenze demografiche ed insediative. Stato previsionale:*

Stante la particolare congiuntura economica che, di fatto ha bloccato le tendenze insediative dalle aree metropolitane che negli anni scorsi si era manifestata a fronte di considerevoli sviluppi edilizi, si presume una sostanziale conferma dei dati, incrementabile dagli eventuali tassi positivi di natalità e/o da immigrazione per cause di lavoro.

E' per tale motivazione che sono state confermate le scelte dimensionali del Piano Strutturale e, nell'applicazione del RU, ridotte le previsioni di nuove localizzazioni residenziali, privilegiando il riuso e l'ammodernamento del patrimonio esistente.

*Edilizia Sociale. Stato attuale:*

L'edilizia sociale a Castelfranco è ferma al piano PEEP degli anni '80, in parte non ancora terminato.

*Edilizia Sociale. Stato previsionale:*

E' prevista la possibilità di completare la previsione ferma dagli anni'80 realizzando, al contempo, una necessaria riqualificazione urbana della frazione di Certignano.

## 5. OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE

Durante l'elaborazione del Documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, in fase di Avvio del procedimento della Variante, erano stati individuati gli obiettivi di sostenibilità ambientale pertinenti al piano, da tenere in considerazione nel procedimento di pianificazione. Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con il Piano Strutturale, recepisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale e attraverso la normativa stabilisce le azioni per perseguirli. Tale normativa specifica costituisce la prescrizione operativa ai fini della valutazione di sostenibilità dei progetti specifici a carattere puntuale (gli ambiti della trasformazione). Fermo restando la considerazione del piano nella sua completezza (le disposizioni generali, le norme transitorie, la fattibilità, ecc.), si selezionano di seguito quelle norme di più esplicito valore ambientale necessarie alla sostenibilità degli interventi, proprio perché orientati ad innescare impatti positivi sull'ambiente o a mitigare e compensare gli effetti

<b>Fattori ambientali</b>	<b>Obiettivi di sostenibilità ambientale</b>	<b>Obiettivi della disciplina di piano</b>
<b>Aria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione delle emissioni in atmosfera</li> <li>- riduzione del traffico in ambito urbano</li> <li>- potenziamento delle aree verdi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitare consumi energetici</li> <li>- Scaricare il centro storico e aree limitrofe dal traffico incongruo e alleggerire la pressione da parcheggio</li> <li>- Valorizzazione e ripristino dei corridoi ecologici e delle tessere verdi urbane</li> </ul>
<b>rumore</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione delle emissioni</li> <li>- attenzione e salvaguardia dei ricettori sensibili</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Scaricare il centro storico e aree limitrofe dal traffico incongruo e alleggerire la pressione da parcheggio</li> </ul>
<b>clima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione delle emissioni di gas serra</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promuovere il risparmio energetico</li> </ul>
<b>energia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- risparmio energetico</li> <li>- produzione di energia da fonti alternative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitare consumi energetici</li> <li>- Incentivare le energie rinnovabili ambientalmente e paesaggisticamente compatibili</li> <li>- Promuovere edilizia ambientalmente sostenibile</li> </ul>
<b>acqua</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- risparmio idrico</li> <li>- miglioramento qualità delle acque superficiali</li> <li>- prevenzione della vulnerabilità della falda e tutela della qualità delle acque</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservazione e ripristino della rete idrica minore e del relativo apparato ecologico</li> <li>- Contrasto alla impermeabilizzazione dei suoli</li> </ul>
<b>suolo e sottosuolo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ridurre il consumo di suolo</li> <li>- eliminare i fattori di rischio idrogeologico</li> <li>Riduzione dell'impatto ambientale delle attività estrattive</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contenere e contrastare il consumo di suolo</li> <li>- Rivedere le previsioni dei piani attuativi, loro fattibilità attuale e dimensioni</li> <li>- Individuare e mitigare le fragilità del territorio</li> </ul>
<b>Ambiente paesaggio e patrimonio culturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardia delle aree boscate</li> <li>- salvaguardia delle visuali</li> <li>- salvaguardia delle zone agricole</li> <li>- salvaguardia degli ambiti di paesaggio tutelati</li> <li>- tutela e recupero della rete fluviale</li> <li>- tutela e conservazione del paesaggio e dei beni ambientali, storici e culturali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorizzazione e ripristino dei corridoi ecologici e delle aree verdi urbane</li> <li>- Salvaguardia del paesaggio legato alla identità locale</li> <li>- Promuovere gli investimenti legati alla ruralità ed al presidio del territorio</li> <li>- Conservazione e ripristino della rete idrica minore e del relativo apparato ecologico</li> </ul>
<b>economia e popolazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione della produzione di rifiuti</li> <li>- potenziare la raccolta differenziata</li> <li>- superamento delle barriere architettoniche</li> <li>- rallentare l'abbandono della montagna</li> <li>- agevolare l'accessibilità alle aree ricreative pubbliche</li> <li>- razionalizzare l'offerta turistica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attivare politiche strategiche di tipo sovracomunale</li> <li>- Promuovere la differenziazione delle attività Produttive</li> <li>- Miglioramento dell'accessibilità a tutti i cittadini</li> </ul>

Per quanto riguarda la tutela delle risorse e la qualità dell'ambiente per uno sviluppo sostenibile:

l'effetto ambientale atteso è sicuramente positivo in quanto coincide con l'obiettivo stesso (effetti positivi sulle risorse naturali nel loro insieme); limitando i consumi energetici, promuovendo l'edilizia sostenibile e la bioarchitettura, tutelando le risorse. La disciplina di piano che individua tali azioni diffuse è contenuta in più dispositivi in gran parte già presenti nel Regolamento Urbanistico e altri che dovranno essere implementati nel nuovo Regolamento Edilizio in fase di redazione, così riassumibili:

**Riduzione del traffico in ambito urbano**, stante l'esiguità del centro abitato e le modeste problematiche derivanti da questo aspetto, sono evidenti le misure per incrementare anche in maniera considerevole la dotazione di parcheggi soprattutto a cintura del centro storico, per permettere di alleggerire all'interno di esso la pressione da parcheggio.

#### **La limitazione dei consumi energetici**

- già dalla prima stesura del Regolamento Urbanistico era presente la possibilità di incrementare lo spessore dell'involucro esterno dell'edificio senza che questo comportasse aumento di SUL;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale è stato istituito l'obbligo, per le nuove costruzioni, di prevedere impianti per la produzione di 1Kw per unità immobiliare in caso di civile abitazione e 5 Kw per destinazioni produttive, oltre ad estendere, con particolari tutele per gli edifici storici e/o in zona A, la possibilità di installare impianti per la produzione di energia e/o acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili.
- Le volumetrie necessarie per la realizzazione di locali tecnici a servizio di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non costituiscono SUL;
- Nella nuova stesura del Regolamento Edilizio, previsto anche nella fase di avvio del procedimento, come da attuarsi contestualmente alla approvazione della variante oggetto di valutazione, verranno inserite tutta una serie di norme di compatibilità ambientale, in analogia con quelle già presenti nel limitrofo Comune di Piandiscò con il quale, come più volte ripetuto, il Comune di Castelfranco si fonderà a partire dal 01/01/2014

#### **Riduzione delle emissioni in atmosfera**

Le uniche azioni percorribili, dato atto che le emissioni nell'ambito comunale sono principalmente dovute a scarichi domestici e, limitatamente da aziende artigianali, sempre comunque caratterizzate da bassa significatività, sono quelle legate all'incentivazione di edilizia sostenibile, anche con l'impiego di tecnologie di bioarchitettura, per le cui norme specifiche si rimanda alla stesura del Regolamento Edilizio.

#### **La valorizzazione e ripristino dei corridoi ecologici e delle aree verdi urbane**

Nel riconoscere la valenza dell'area naturale di interesse locale (anpil Le Balze) presente nel territorio comunale e caratterizzante lo stesso, si rimarca la volontà di pervenire in tempi brevi all'approvazione del Regolamento di gestione, al fine di metter in atto tutte quelle politiche di ripristino di corridoi ecologici presenti nel territorio. Per quanto riguarda il verde urbano, già presente in maniera consistente, la presente variante, attraverso lo strumento della perequazione, mette le basi per l'acquisizione di tutta l'area limitrofa alla Badia di Soffena, con il doppio fine di migliorare la tutela del complesso monumentale e di realizzare un parco urbano di cerniera fra il centro e l'espansione a Nord-Est del capoluogo.

#### **La conservazione e il ripristino della rete idrica minore**

Poichè gran parte di questa problematica è riscontrabile in ambito rurale, nel rispetto dei disposti del PTCP di Arezzo, le aziende agricole che vogliono realizzare interventi di trasformazione evono, all'interno dei loro Piani di Miglioramento, prevedere idonei interventi di tutela dei corsi d'acqua e del reticolo minore.

Nelle aree a proprietà frammentata occorre incentivare il presidio del territorio. E' per questo motivo che nelle norme di RU è prevista la realizzazione degli annessi agricoli amatoriali nella gran parte del territorio produttivo agricolo, anche con lievi scostamenti da quelle che sono le direttive del PTCP provinciale, consapevoli che questa è una delle poche azioni possibili a garanzia di questa risorsa.

#### **Contrasto alla impermeabilizzazione dei suoli / contenere il consumo di suolo**

Queste finalità vengono perseguita soprattutto, più che imponendo maggiori superfici permeabili all'interno dei lotti urbanizzati, cercando di limitare al massimo l'utilizzo di nuovo suolo.

Questo viene fatto limitando al massimo la previsione di nuove quote sia residenziali che produttive ma, soprattutto incentivando il recupero delle aree artigianali dismesse all'interno o in prossimità del centro abitato del capoluogo.

#### **Salvaguardia del paesaggio legato alla identità locale**

Il raggiungimento di questo obiettivo si raggiunge mediante le seguenti azioni, in gran parte già presenti nella normativa urbanistica Comunale vigente:

- Definire corretti interventi sul patrimonio edilizio esistente (vedi al proposito le norme 2,2 sul patrimonio di interesse storico);
- Utilizzo della commissione del paesaggio anche per la valutazione estetico-formale di interventi di particolare impatto anche al di fuori delle aree tutelate per legge;

#### **Promuovere gli investimenti legati alla ruralità ed al presidio del territorio**

Questo aspetto riveste una particolare importanza per il territorio comunale di Castel Franco in gran parte caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario difficilmente accorpabile nel medio periodo. Le funzioni di presidio dell'ambiente sono, di fatto e in assenza di aziende agricole, demandate alla proprietà non coltivatrice che necessita però di reali possibilità di utilizzazione e, in alcuni casi, di messa a reddito, delle proprie aree rurali.

Si aggiunga a questo il fenomeno di attività agricola degli anziani per i quali, spesso, questa è una attività di livello sociale.

E' in questo contesto che nasce la volontà dell'Amministrazione di perseguire nella strada già intrapresa con il Piano Strutturale Originale e poi con la prima stesura del regolamento Urbanistico di promuovere tutte quelle attività in ambito agricolo che comportano presidio del territorio. In particolare le azioni si sostanziano nelle possibilità operative previste dall'art.26 delle NTA che, salvo alcune sporadiche limitazioni si applicano all'intero territorio comunale.

Questa scelta, soprattutto nelle aree destinate ad oliveta terrazzata, si discosta dalle direttive impartite dal PIT, ma riteniamo che tali scostamenti, peraltro modesti, possano essere, come richiesto dal PTCP, compatibili con esso.

#### **Attivare politiche strategiche di tipo sovracomunale**

Il comune di Castel Franco di Sopra fa già parte dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, all'interno della quale, per raggiungere maggiore efficienza nei servizi ha associato tutta una serie di funzioni legate a questo particolare aspetto di seguito evidenziate:

- gestione catasto incendi boschivi;
- Piano intercomunale di protezione civile;
- attività di VIA e di VAS;
- gestione dei pareri in merito al vincolo idrogeologico;
- gestione dei pareri agronomici sui PMAA

In più, come sancito dalla L.R. 32/2013, a partire dal 1/1/2014, sarà attivo il nuovo Comune di Castel Franco-Piandiscò, nato per fusione dei due Enti di Castel Franco di Sopra e Piandiscò, dando atto di aver concretamente seguito tale strada anche in sede di prima applicazione degli strumenti urbanistici.

#### **Attivare politiche di Protezione acustica:**

E' obiettivo dell'Amministrazione provvedere alla definitiva approvazione del PCCA, adottato con Deliberazione Consiliare n.50/2005 e del quale non si è mai concluso l'iter amministrativo. Contestualmente all'approvazione definitiva verranno anche emanate apposite disposizioni da inserire nel Regolamento Urbanistico anche mediante l'istituto delle Osservazioni per prevedere idonei apparati normativi per incrementare questo fattore di qualità ambientale.

#### **Miglioramento dell'accessibilità a tutti i cittadini**

Questo obiettivo viene perseguito mediante l'approvazione del PEBA, ma anche, compatibilmente con le esigenze di bilancio, andando a realizzare opere pubbliche prioritariamente finalizzate a questo scopo.

Per quanto riguarda invece l'accessibilità "virtuale", con particolare riferimento agli strumenti della pianificazione, si evidenzia che questa revisione degli strumenti è stata attuata con tecnologie tali da permettere una immediata implementazione sul Sistema informativo territoriale, in analogia con quanto già realizzato dal confinante Comune di Piandiscò.

#### **Promuovere la differenziazione delle attività Produttive**

Non sono percorribili interventi consistenti in tal senso, fatta eccezione per un'area sita in località Campo Cellani, nella quale sarà possibile prevedere piccoli stoccaggi temporanei per attività artigianali di tipo edile



## 6. LE VALUTAZIONI

Il Comune di Castelfranco di Sopra, nella formazione del primo piano strutturale del 2002, attraverso appositi studi allegati allo stesso Piano, aveva dimostrato di poter sopportare il carico antropico derivato dal dimensionamento del Piano Strutturale che ipotizzava una capacità insediativa teorica di 4.000 abitanti a fronte dei 2700 effettivi.

Alla luce dello stato della risorsa e della rete di approvvigionamento, si può ragionevolmente convenire che le previsioni derivanti dalla presente variante, godono delle stesse condizioni di sostenibilità, in quanto:

- il dimensionamento della Variante 2013 al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, conferma quanto precedentemente pianificato e, attraverso opportune valutazioni va a inserire nel dimensionamento, in conformità con quanto previsto dalla L.R. 1/2005, le quantità di riuso del patrimonio edilizio in territorio aperto (allegato1);
- Dal monitoraggio effettuato sugli effetti derivanti dalla prima applicazione del Regolamento Urbanistico è emerso che a undici anni dall'approvazione del Piano Strutturale, si è consumato poco meno della metà del dimensionamento previsto (allegato2);

Per quanto attiene al dimensionamento del piano, che si ritiene di confermare a saldi invariati, nonostante la necessità di valutare l'incidenza delle quote di recupero nel territorio aperto, per l'elaborazione delle tabelle dell'allegato 1, si è utilizzato il seguente procedimento:

- Trasformazione delle quote di recupero definite in base agli alloggi in mq. di Superficie Utile Lorda, utilizzando come parametro di riferimento 150 mq/alloggio in analogia con quanto previsto dal Piano Strutturale originario;
- Ridefinire in base al criterio precedente la SUL complessiva per ogni UTOE originaria;
- Attribuire la SUL come sopra determinata alle nuove UTOE, definite in base alla presente variante al Piano Strutturale;
- Ridistribuire all'interno delle singole UTOE, ma anche fra UTOE diverse le quote di dimensionamento come sopra determinate.

Preso atto delle dimensioni esigue sia del Comune che delle scelte effettuate è evidente che, le incidenze maggiori possano essere individuate a carico della risorsa acqua e in un aumento della produzione di rifiuti, ivi compresi i reflui.

Per quanto attiene alla risorsa idrica, non avendo variato il dimensionamento complessivo del piano, si ritiene non sussistano problemi, anche se nelle norme di Regolamento Edilizio dovranno essere inserite specifici obblighi in materia di riuso, al fine di alleggerire il consumo di acqua potabile per fini irrigui, che risulta essere una componente cospicua di utilizzo.

Per quanto attiene allo smaltimento dei rifiuti, intesi sia come RSU che come raccolta differenziata, attraverso una ottimale organizzazione del servizio esistente o una sua modesta implementazione si può tranquillamente rispondere alle necessità derivanti dalle scelte della presente variante.

Diverso approccio è invece da tenere per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, per i quali l'intero territorio comunale non risulta collettato al depuratore. In riferimento a questo aspetto occorre segnalare che in questa variante sono state previste, in conformità con quanto richiesto dalla Società Publiacqua Ingegneria, le previsioni di uso pubblico per le aree interessate dalla presenza degli impianti di sollevamento necessari per il collettamento di tutti i reflui verso il depuratore di Figline Valdarno.

Nelle more di questa definizione tutti gli allacciamenti, nel rispetto delle normative vigenti, dovranno essere dotati di apposito impianto di depurazione prima dell'inserimento in pubblica fognatura.

In relazione ai fabbisogni energetici, oltre al rispetto della normativa vigente, con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, per le nuove costruzioni è stato sancito l'obbligo di realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e sono state definite le possibilità di installazione di tali impianti sul territorio comunale.

Come più volte riportato sarà comunque il nuovo Regolamento edilizio a stabilire specifici target di risparmio energetico (anche eventualmente individuando la classe A come classe di riferimento per le nuove costruzioni), oltre all'individuazione di una specifica normativa riguardante la sostenibilità degli interventi.

Detta operazione, vista la L.R.32/2013 in forza della quale dal 1/1/2014 nascerà il nuovo Comune di Castelfranco-Piandiscò per fusione dei comuni di Castelfranco di Sopra e Piandiscò, verrà effettuata tenendo in debita considerazione ed eventualmente implementando tutto l'impianto normativo di sostenibilità ambientale già presente nel regolamento Edilizio del comune di Piandiscò, anche al fine di omogeneizzare nei tempi più rapidi possibile i contenuti degli strumenti operativi sul territorio.

## 6.1. SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLE UTOE E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

In questo e nel successivo capitolo, vengono valutati i potenziali impatti sulle risorse fondamentali, a seguito degli interventi previsti dal PS e dal RU, a livello di Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e delle singole aree di trasformazione previste. Per ciascuna scheda viene descritto lo stato di fatto, dopodiché si passa ad una disamina delle opportunità che offrono gli obiettivi e le strategie del PS assieme alle azioni del RU, in ottica di soluzione delle problematiche territoriali riscontrate. Per comprendere le ricadute che le azioni, si suppongono, possono avere sulle componenti ambientali, si fa uso di una matrice. All'interno di questa matrice troviamo riassunti: gli indicatori di sostenibilità, divisi in tre gruppi; una descrizione sintetica degli impatti attesi; una valutazione analitica di tipo qualitativo sullo stato sia della risorsa attuale, che a seguito delle previsioni di piano; l'individuazione di eventuali misure di mitigazione e/o compensazione che si rendono necessari per garantire la compatibilità delle azioni previste con lo stato della risorsa, risolvendo le criticità riscontrate ed impedendo o riducendo i potenziali impatti negativi. Segue la descrizione delle misure di mitigazione e/o compensazione così come individuate, le quali saranno poi implementate nelle schede di riferimento degli ambiti della trasformazione e nella disciplina del Regolamento Urbanistico.

Gli indicatori di sostenibilità, divisi in tre gruppi, per la valutazione dei possibili impatti rilevabili sull'ambiente in senso lato, sono stati così individuati:

- Primo gruppo: Componenti ambientali: consumo di suolo; consumo idrico; consumo energetico; emissioni in atmosfera; salvaguardia acquiferi; salvaguardia della flora e della fauna; produzione rifiuti; inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- Secondo gruppo: Componenti paesaggistiche e territoriali: tutela dei valori ecologici ed ambientali; tutela dei valori storici ed insediativi; tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile; servizi ed attrezzature di interesse generale; salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico;
- Terzo gruppo: Componenti socio-economiche: popolazione; attività economiche; edilizia residenziale sociale.

La valutazione analitica si compone di due giudizi qualitativi: uno per quanto riguarda lo stato della risorsa, l'altro per l'effetto potenziale atteso. La valutazione è espressa attraverso due distinte scale di valori. La prima fa riferimento a quanto meglio descritto nel capitolo 5, riguardo la Valutazione delle componenti ambientali, paesaggistiche, territoriali e socio-economiche con la loro caratterizzazione dello stato e probabile evoluzione senza la Variante Generale al PS e RU, ed assunte come Scenario 0; sintetizza lo stato attuale delle risorse secondo tre livelli di criticità: Bassa (o nulla), Media e Alta.

La seconda scala dei valori è, invece, un po' più articolata e fa riferimento agli effetti potenziali attesi, riconducibili all'attuazione della Variante Generale. La scala è così definita:

- effetto potenzialmente positivo o molto positivo: per le previsioni che comportano effetti positivi o che non incidono significativamente sull'indicatore, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità del piano;

- effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse:

per le previsioni che, pur determinando effetti non nulli e non positivi, non incidono significativamente sull'indicatore e implicano modifiche limitate e da considerare accettabili, oppure eventualmente soggette al rispetto di prescrizioni e comunque sempre coerenti ai fini della sostenibilità (in tal caso all'interno della matrice, sulla colonna della mitigazione e compensazione, comparirà la dicitura SI);

- effetto potenzialmente negativo con incidenza significativa sulle risorse:

dove gli effetti stimati sugli indicatori richiedono necessariamente l'introduzione di misure mitigative e/o compensative per essere considerate sostenibili;

- effetto non significativo:

per le previsioni che non incidono sull'indicatore o non sono pertinenti ad esso

Criticità dello stato attuale:

<b>B</b>	BASSA
<b>M</b>	MEDIA
<b>A</b>	ALTA

Entità dell'effetto potenziale atteso

<b>++</b>	Effetto potenzialmente molto positivo
<b>+</b>	Effetto potenzialmente positivo
<b>-</b>	Effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse
<b>--</b>	Effetto potenzialmente negativo con incidenza significativa sulle risorse
<b>0</b>	Effetto non significativo

## 6.2. APPLICAZIONE DI MISURE DI CARATTERE COMPENSATIVO

Dalla redazione delle schede di valutazione derivano la necessità di mettere in atto misure mitigative e compensative per attenuare gli eventuali effetti negativi delle scelte operate.

Al fine di garantirne la messa in atto, attraverso l'apposita variazione del Regolamento Edilizio avvenuta con Deliberazione di consiglio Comunale n.48 del 29/12/2013 e propedeutica all'approvazione definitiva della variante al PS e RU, nelle norme degli strumenti di pianificazione sono stati inseriti, per le componenti ambientali sotto evidenziate, specifici dispositivi a salvaguardia della sostenibilità degli interventi.

In particolare le azioni di mitigazione e compensazione si concentrano sui seguenti aspetti:

### **Componenti ambientali**

Gli interventi di mitigazione compensazione previsti per tale ambito sono costituiti dall'applicazione delle norme per la sostenibilità ambientale contenute nell'allegato 1 al rapporto ambientale e costituenti parte integrante del Regolamento edilizio in forza della sua variante approvata con la Deliberazione di consiglio Comunale n. 48 del 29/12/2013 sopra richiamata. Gli interventi edilizi, a livelli diversi a seconda della loro entità, devono conformarsi a tali dispositivi che dettano norme e definiscono standard qualitativi sui seguenti aspetti:

- Indici di prestazione energetica dell'involucro
- Efficienza energetica degli impianti
- Fonti energetiche rinnovabili
- Sostenibilità ambientale

In particolare si ricorda che gli interventi di maggiore entità (piani attuative con realizzazione di nuove quote o similari), dovranno ottenere il preventivo nulla osta dall'autorità idrica e dal gestore del servizio idrico al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento nel momento della sua attuazione.

Si evidenzia anche che, nelle more della realizzazione degli interventi di collegamento degli scarichi fognari al collettore di Figline Valdarno tutti gli impianti di nuova realizzazione dovranno essere opportunamente depurati prima dell'immissione in pubblica fognatura.

### **Componenti paesaggistiche e territoriali**

All'interno delle schede di trasformazione delle singole porzioni del territorio comunale sono indicate le modalità di realizzazione dell'intervento con l'indicazione nella sezione "indirizzi e prescrizioni" delle specifiche attenzioni da porre nella progettazione e realizzazione dell'intervento, qualora necessarie per mitigare e compensare eventuali ricadute negative su problematiche ambientali.

In linea generale comunque le schede di intervento contenute nell'allegato A al Regolamento Urbanistico devono essere lette in combinato disposto con le misure di mitigazione compensazione contenute nelle schede di valutazione del rapporto ambientale

## 6.3. VALUTAZIONE QUANTITATIVA DEI FABBISOGNI

In riferimento a questo specifico aspetto occorre evidenziare che il rapporto ambientale, stante la prossima fusione fra i due Comuni di Castelfranco di Sopra e Piandiscò, è stato incentrato sugli aspetti di maggiore criticità connessi alle trasformazioni previste, senza però arrivare ad un elevato livello di dettaglio, in considerazione del fatto che tante delle scelte fatte dovranno per forza essere rivalutate alla luce della fusione sopra richiamata.

Si ritiene pertanto che una completa implementazione del quadro conoscitivo ambientale del PS debba e possa essere fatta, correttamente, solo in sede di pianificazione per la stesura del nuovo PS del comune di Castelfranco-Piandiscò.

Alla luce dell'Osservazione del competente settore della Regione Toscana, si è però provveduto ad approfondire alcuni aspetti di dettaglio al fine di individuare le risposte ad alcuni dei temi specifici presenti nel Rapporto Ambientale

In primo luogo si rimarca che la variante oggetto di valutazione conferma per intero il quadro previsionale del Piano Strutturale (del quale si è peraltro confermato il dimensionamento), e che si è provveduto (nel rispetto di quanto disposto dal DPGR 3/2007) ad una migliore definizione dei criteri di ripartizione della SUL in funzione delle nuove UTOE, confermando la validità del quadro previsionale a supporto della prima approvazione del PS.

Poiché le quantità messe in gioco dalla presente variante, anche a seguito delle Osservazioni avanzate dalla Regione e della Provincia di Arezzo e che hanno comportato alcune consistenti riduzioni, non si ritiene possano avere effetti rilevanti sulle risorse, come evidenziato nelle schede di valutazione del rapporto ambientale, si ritiene comunque di approfondire alcune delle tematiche di più evidente criticità emerse dal Rapporto Ambientale:

#### **Risorsa idrica e nuovi carichi depurativi:**

si ritiene che le esigue dimensioni degli interventi previsti dal RU, siano comunque compatibili con lo stato attuale, stante anche il fatto che le quantità messe in gioco risultano essere inferiori al dimensionamento massimo del Piano Strutturale, che in sede di sua approvazione le definiva compatibili.

Per quanto attiene al consumo della risorsa idrica, per la corretta gestione del periodo transitorio fino all'unificazione dei due strumenti di pianificazione, verranno comunque attivate le procedure di richiesta di compatibilità delle previsioni presso l'Autorità Idrica, preventivamente all'approvazione dei piani attuativi significativamente rilevanti ai fini dell'incremento dei consumi

Inoltre, per quanto attiene all'aspetto della depurazione dei reflui, occorre rimarcare il fatto che l'intero territorio Comunale non risulta allacciato ad depuratore e che quindi, di fatto, anche quelli che vengono considerati come scarichi in pubblica fognatura, per tipologia dei sistemi di trattamento, poi non lo sono.

*Per questi particolari aspetti le norme di RU dovranno essere integrate al fine di prevedere, prima dell'approvazione dei piani attuativi o, comunque delle nuove costruzioni previste nelle zone "B", un parere di compatibilità in merito alla disponibilità della risorsa idrica in base ai fabbisogni previsti e, nelle more della realizzazione del collegamento al depuratore, tutti i nuovi scarichi e gli eventuali adeguamenti dovranno essere dotati di impianto autonomo di depurazione.*

#### **Fabbisogni energetici e produzione di energia da fonti rinnovabili:**

il Regolamento Edilizio del Comune di Castelfranco di Sopra già detta alcune disposizioni atte a rendere obbligatorie alcune predisposizioni di impianti inerenti la produzione di energia da fonti rinnovabili, ma, in vista della fusione con il Comune di Piandiscò, che dispone di una serie di disposizioni normative in materia più aggiornate, ritenuto opportuno iniziare un percorso di omogeneizzazione delle normative, tali disposizioni sono state riviste mediante una apposita variante al Regolamento Edilizio approvata propedeuticamente all'approvazione definitiva della presente variante.

Il contenuto di dette disposizioni, allegato al presente rapporto ambientale (all.3), permette la definizione dei target richiesti nell'osservazione della Regione Toscana in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili, sostenibilità ambientale ed efficienza degli impianti.

#### **Uso del suolo:**

rispetto alle previsioni originarie del Piano Strutturale, vi è un solo modesto incremento a ridosso delle aree artigianali, per il resto si tratta esclusivamente di conferme.

Per quanto attiene invece alle previsioni di RU, rispetto alla sua prima stesura, si ha invece un decremento delle aree oggetto di trasformazione.

Si ritiene però importante fissare opportuni livelli di impermeabilizzazione, fissando nel 30% della superficie fondiaria il livello minimo di superficie permeabile da mantenere nel corso degli interventi.

I possibili effetti negativi afferenti all'**inquinamento atmosferico e alla produzione di rifiuti** risultano piuttosto marginali in quanto le esigue dimensioni delle previsioni non creeranno modifiche tali da determinare effetti particolarmente significativi.

Sull'inquinamento atmosferico, in assenza di centraline di rilevamento in area, è poi impossibile avere dati da comparare, mentre per quanto attiene alla gestione dei rifiuti occorre evidenziare che con l'ingresso del nuovo gestore (6Toscana) e con la prossima fusione con il Comune di Piandiscò, sarà rivisto tutto l'assetto del funzionamento del servizio e pertanto, in sede di revisione degli strumenti di pianificazione per la redazione dell'unico PS, sarà possibile effettuare valutazioni complessive corrette in merito a tale specifico aspetto.

#### 6.4 VALUTAZIONE SULLA CAPACITA' DI CARICO AMBIENTALE DELLE UTOE

Le informazioni di tipo quantitativo con dati aggiornati riferiti alla situazione attuale volti a definire compiutamente lo stato effettivo delle componenti ambientali in relazione ai fabbisogni idrici e margini di risorsa, carico e deficit depurativo, produzione di energia da fonti rinnovabili, uso del suolo non è stata approfondita in maniera puntuale in quanto il processo di fusione in atto fra il Comune di Castelfranco di Sopra e quello di Piandiscò suggerisce di procrastinare questa analisi di dettaglio al momento della pianificazione congiunta dei due territori.

Dato atto quindi che la presene variante è sostanzialmente confermativa delle previsioni del 2002, si ritiene che una completa implementazione del quadro conoscitivo ambientale del PS debba e possa essere fatta, correttamente, solo in sede di pianificazione per la stesura del nuovo PS del comune di Castelfranco-Piandiscò.

In ogni caso nella stesura definitiva della variante al Regolamento Urbanistico a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni sono stati introdotti alcuni aspetti specifici in grado di:

- Valutare le previsioni le trasformazioni e i dimensionamenti sotto il profilo della fattibilità ambientale;
- Introdurre specifici riferimenti per il dimensionamento dei fabbisogni connessi ai carichi urbanistici, alle superfici impermeabilizzate, nonché sulle performances ambientali. Allo scopo sono stati definiti targets per il minor consumo di risorsa idrica, efficienza energetica e utilizzo di fonti rinnovabili.

## **SCHEDE DI VALUTAZIONE UTOE**

## UNITÀ 1\_MONTAGNA

L'UTOE 1 – Montagna comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.3 del Piano strutturale, e cioè:

- le aree montane dell'alto bacino idrografico del Torrente Resco Simontano costituite in prevalenza dal substrato originario in arenaria, caratterizzata da pendenze forti e molto forti in gran parte superiori al 50% e interamente coperte da boschi alto fusto e cedui in gran parte monofiti di faggio e, più raramente di conifere;
- le aree montane di una piccola e marginale parte della zona montana dell'alta valle del Torrente Ciuffenna costituite in prevalenza dal substrato originario in arenaria e caratterizzate da pendenze forti e molto forti in gran parte superiori al 50%, coperte da boschi, da castagneti, ben più sviluppati nel limitrofo comune di Loro Ciuffenna, da arbusteti e prati, prevalenti alle quote più elevate e di sommità;
- le aree dell'alta collina e della zona montana dell'alta valle del Torrente Faella costituite in prevalenza dal substrato originario in arenaria e caratterizzate da pendenze forti e molto forti che, in corrispondenza delle incisioni del Torrente Faella e degli altri corsi d'acqua e delle aree montane, sono in gran parte superiori al 35%;
- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti i centri abitati di Pulicciano, La Lama, Galligiano e Caspri; tali perimetri, prescrittivi ai sensi delle leggi vigenti, sono quelli individuati nella tavola 5.1.3; essi sono sorti e si sono sviluppati sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.1) e sono portatori dei più significativi valori storici del comune;
- le aree prevalentemente agricole e infrastrutturali esterne ai perimetri di previsione dei centri abitati, ma ad essi per ragioni fisiche, storiche e funzionali organicamente connesse e poste prevalentemente a monte della strada provinciale dei "Sette ponti".

Le prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione relative agli insediamenti accentrati localizzano specifiche quote di Sul in particolari aree da disciplinare nel Regolamento Urbanistico, fermo restando il dimensionamento complessivo, di cui all'articolo 48, dell'UTOE Montagna pari a 8.500 mq di Sul, comprendente il dimensionamento derivante dal recupero del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.), l'incremento di carico urbanistico, le nuove quote, i riordini ed i residui delle vecchie previsioni.

### **Le opportunità della pianificazione. Obiettivi del PS e RU:**

In questa UTOE vengono recepiti gli obiettivi di piano che attengono essenzialmente al territorio aperto ed al recupero dando valore al progetto complessivo del suolo e del paesaggio:

- conservazione e tutela dell'assetto fisico e vegetazionale esistente;
- adeguamento e, ove occorra, potenziamento dell'assetto vegetazionale finalizzati alla difesa geomorfologica e idrogeologica, al ripristino e la ricostruzione, per quanto compatibile, di condizioni ecologiche e naturalistiche di ambito, all'assetto paesaggistico e visuale, all'uso economico, culturale e funzionale delle risorse presenti compatibile con le finalità di subsistema e di subarea;
- riconfigurazione della morfologia dei suoli e ricostituzione di condizioni idonee in aree oggetto di interventi di risanamento ambientale finalizzate a quanto sopra.
- Sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni proprie di ciascun subsistema ambientale. L'obiettivo sarà conseguito con azioni dirette o indirette mirate alla ricomposizione, ristrutturazione e ampliamento aziendale in termini di efficienza e di ottimizzazione produttiva, nel rispetto degli indirizzi e previsioni e prescrizioni poste per ciascuna subarea.
- Sviluppo di attività integrative di redditi agrari connesse o compatibili con l'attività produttiva agricola delle aziende e con i problemi di tutela e valorizzazione delle risorse del territorio.
- Ferma restando la possibilità di ampliamento del patrimonio edilizio esistente ove consentito dal piano strutturale con le modalità previste dal R.U., massima compressione della nuova edificazione per scopo residenziale ivi compresa quella rurale. Edificazione di annessi con le limitazioni poste dalle norme vigenti e dalle specifiche prescrizioni connesse ai vari subsistemi ambientali e subaree.
- Massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità connesse alla conduzione dei fondi e, per gli edifici non più utilizzati o utilizzabili per lo stesso fine, per altre funzioni, in primo luogo quella residenziale stabile; a tali funzioni può essere connessa una congrua ricettività turistica. Queste funzioni integrative sono favorite in presenza di iniziative di cui al punto 1, con strumenti definiti dal R.U.
- Tutela e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con modalità connesse alla qualità dello stesso; le iniziative di recupero sono commisurate ai margini di flessibilità e di sensibilità alle modificazioni compatibili con esso attraverso le modalità definite dal R.U.

Il Regolamento Urbanistico non prevede solo modestissimi interventi di trasformazione, all'interno dei centri abitati, comunque connessi all'ottenimento di una più elevata qualità urbana e/o alla realizzazione di interventi di interesse pubblico.

In questi casi, e comunque in tutti quelli che prevedano incremento del carico urbanistico dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di rete acquedottistica e fognaria, verificando la modalità di smaltimento dei reflui, con eventuale potenziamento delle infrastrutture esistenti. Nelle zone non servite da pubblica fognatura si dovrà ricorrere a sistemi di depurazione autonoma di tipo naturale (ad esempio fitodepurazione), caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico ed elevati rendimenti depurativi, e che consentano il riutilizzo dei reflui depurati.

**Alternative progettuali:**

Rispetto allo stato attuale ed alle previsioni, le azioni individuate dalla pianificazione comunale determinano effetti sempre positivi o comunque compatibili. Non è pertanto ritenuto necessario indicare opzioni alternative



**Scheda di valutazione UTOE 1- Montagna**

Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	Modesto incremento del consumo di suolo derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	-	
	consumo idrico	Modesto incremento del consumo idrico derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	o	SI
	consumo energetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	inquinament o acustico ed elettromagne tico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	tutela e conservazione del paesaggio con particolare riferimento alla tutela dei centri abitati, delle ville e dell'oliveta terrazzata	B	++	
	tutela dei valori storici ed insediativi	tutela e conservazione degli edifici vincolati e di quelli che la disciplina comunale ha definito come oggetto di tutela	B	++	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	tutela dei valori visuali evitando il concentrarsi di strutture nei con visivi delle viabilità pubbliche	B	++	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento delle dotazioni infrastrutturali all'interno degli insediamenti accentrati.	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	Mantenimento dei ciglionamenti attraverso politiche atte a favorire la permanenza sul territorio anche a fronte di estrema parcellizzazione della proprietà	M	++	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento popolazione attiva	B	+	
	attività economiche	integrare gli usi attuali con funzioni turistiche e ricreative, compatibili con l'uso agricolo, sostegno e incremento della cultura agraria e all'attività "amatoriale" di sfruttamento del territorio	M	++	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	o	

## UTOE 2 - CASTELFRANCO E CERTIGNANO

L'UTOE 2 – Castelfranco e Certignano comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.3, e cioè:

- le aree a funzione prevalentemente agricola, solo in piccola parte non utilizzate, situate sulla parte sommitale dei depositi lacustri a matrice prevalentemente limosa caratterizzate da pendenze sempre inferiori al 5% e quelle assimilabili per caratteristiche delle pendenze e caratteri del paesaggio;
- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditificati interclusi costituenti il centro abitato di Castelfranco di Sopra e di Certignano; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nelle tavole 5.1.2 e 5.1.3; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.1) ed è portatore dei più significativi valori storici del comune;
- le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1.bis;
- le aree prevalentemente agricole e infrastrutturali esterne al perimetro di previsione del centro abitato, ma ad esso per ragioni fisiche, storiche e funzionali organicamente connesse.

All'interno dell'UTOE 2 – Castelfranco e Certignano ricadono i seguenti insediamenti accentrati per ognuno dei quali il Piano Strutturale definisce le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi:

- Castelfranco;
- Certignano;

Le prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione relative agli insediamenti accentrati localizzano specifiche quote di Sul in particolari aree da disciplinare nel Regolamento Urbanistico, fermo restando il dimensionamento complessivo, di cui all'articolo 48, dell'UTOE Castelfranco e Certignano pari a 47.250 mq di Sul, comprendente il dimensionamento derivante dal recupero del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.), l'incremento di carico urbanistico, le nuove quote, i riordini ed i residui delle vecchie previsioni e a 2.250 mq di Sul per le attività turistiche.

### **Le opportunità della pianificazione. Obiettivi del PS e RU:**

1. Compressione della tendenza al consumo di suolo agricolo ad elevata capacità per espansioni residenziali e produttive oltre quelli strettamente indispensabili per far fronte all'adeguamento e alla razionalizzazione delle aree di cui al D.M. 1444/68 e sue integrazioni regionali.
2. Consolidamento della struttura urbana e della morfologia dei tessuti abitati mediante potenziamento e specializzazione dei servizi, promozione di interventi di riordino e di potenziamento del tessuto urbano periferico.
3. Tutela e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse storico con particolare riguardo alla cinta muraria residua e alle aree di margine interne ed esterne ad essa; gli interventi sul tessuto recente interno alle mura dovranno essere mirati alla ricostituzione del fronte degli isolati mediante edilizia perimetrale. La tutela dovrà interessare tutti gli elementi residui, edificati e scoperti, del sistema storico delle acque del fosso macinante e dell'acquino.
4. Controllo delle impermeabilizzazioni e del moderato rischio di inquinamento della falda idrica.
5. Massimo incentivo e promozione della produzione agricola che prevedano anche trasformazioni colturali con azioni dirette e indirette, favorendo anche, dove occorrono, processi di riordino e di riaccorpamento delle aziende agricole.
6. Mantenimento della previsione dell'area turistico-ricettiva in zona Mandri.

### **Le opportunità della pianificazione. Obiettivi del PS e RU:**

In questa UTOE vengono recepiti gli obiettivi di piano che attengono essenzialmente all'ambito insediativo, anche se non manca l'attenzione per la tutela del territorio aperto ed al recupero dando valore al progetto complessivo del suolo e del paesaggio.

Gli interventi messi in atto a livello di Piano strutturale e, soprattutto, di Regolamento Urbanistico, sono caratterizzati dalle seguenti azioni:

- I piani attuativi non convenzionati nel quinquennio non sono riproposti nell'attuale stesura del regolamento Urbanistico, se non in forma estremamente ridimensionata, razionalizzando il consumo di suolo;
- Le modeste previsioni ancora in essere (in gran parte da realizzare con interventi diretti convenzionati), devono garantire il più alto tasso di qualità urbana e, allo scopo, vengono legati a interventi di pubblica utilità *tendenti a migliorare l'immagine e la funzionalità dell'abitato, nonché la valorizzazione il ripristino e potenziamento delle aree verdi urbane;*

- Vengono individuate nuove aree a parcheggio per migliorare la fruibilità sia del centro storico che degli impianti sportivi che del complesso della Badia di san Salvatore a Soffena e, contemporaneamente, alleggerire la pressione da parcheggio sul centro storico, ponendo le basi per possibili pedonalizzazioni;
- Vengono individuati piani di recupero per tutte le aree artigianali attualmente dismesse e inglobate nel territorio urbano e, contestualmente, viene istituito il registro dei crediti edilizi per garantire, al fine di favorire la rigenerazione di paesaggi compromessi, la possibilità di utilizzare quote di Sul compatibili con le aree oggetto di recupero senza perdere possibilità edificatoria;

Per quanto riguarda il consumo di suolo, la Variante, confermando la linea della prima stesura, prevede che il dimensionamento del nuovo Regolamento Urbanistico sia inferiore quello ammesso dal Piano Strutturale. Inoltre la capacità edificatoria prevista nella nuova disciplina risulta, inferiore a quanto realizzabile in sede di prima attuazione del Regolamento Urbanistico;

Per quello che concerne il consumo idrico, dal monitoraggio degli interventi eseguiti dall'Ente Gestore del Sistema Idrico Integrato, si osserva che nel capoluogo non sussistono criticità relative alla risorsa, pertanto gli interventi strutturali necessari si limitano all'estensione della rete contestualmente all'edificazione dei nuovi insediamenti. Comunque, ai fini della salvaguardia della falda e la tutela e riduzione del consumo della risorsa idrica si suggeriscono misure mitigatrici e compensative quali: soluzioni tecnologie che permettono il risparmio ed il controllo della risorsa idrica attraverso l'adozione di sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa; utilizzazione di apparecchiature per il contenimento delle quantità d'acqua erogate installate presso i locali; privilegiare essenze arboree ed arbustive e manto erboso poco idroesigenti, tali da contenere i consumi idrici per l'irrigazione.

Tutti gli ambiti della trasformazione che insistono nella frazione di Certignano dovranno tener presente dell'assenza della rete di smaltimento dei reflui, che non risulta neanche nelle previsioni di collettamento al depuratore di Figline Valdarno (come previsto per il capoluogo) o di Via degli Urbini.

Gli interventi previsti saranno dunque vincolati alla realizzazione di un sistema di smaltimento di reflui, da concordare e da cedere poi in gestione all'AATO n° 3.

Per quanto attiene invece al capoluogo, si fa presente che allo stato attuale il collegamento al collettore di Figline Valdarno è nel piano degli investimenti dell'AATO n° 3, ma non ancora realizzato. All'interno della presente variante al RU sono peraltro presenti le previsioni di aree da espropriare per la realizzazione delle stazioni di sollevamento necessarie per il collettamento dei reflui dell'intero capoluogo;

#### **Alternative progettuali:**

Rispetto allo stato attuale ed alle tendenze in atto, le azioni individuate dalla pianificazione comunale determinano effetti sempre positivi o comunque compatibili. Non è pertanto ritenuto necessario indicare opzioni alternative

Scheda di valutazione UTOE 2- Castelfranco e Certignano					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	-	
	consumo idrico	incremento del consumo idrico derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	o	
	consumo energetico	incremento del consumo energetico derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	o	Attivazione di tecnologie a basso consumo e/o in grado di produrre energia
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	Incremento dell'impermeabilizzazione	B	o	Messa in opera di tecnologie e materiali in grado di ridurre al minimo l'impermeabilizzazione superficiale
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento della produzione di rifiuti e reflui derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	o	Montaggio sistemi di depurazione in attesa del collettamento verso il depuratore di Figline Valdarno – riorganizzazione (modesta) del servizio raccolta rifiuti già attivo
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	tutela e conservazione del paesaggio con particolare riferimento alla tutela dei centri abitati, delle ville e dell'oliveta terrazzata	B	++	
	tutela dei valori storici ed insediativi	tutela e conservazione degli edifici vincolati e di quelli che la disciplina comunale ha definito come oggetto di tutela	B	++	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	tutela dei valori visuali evitando il concentrarsi di strutture nei coni visivi delle viabilità pubbliche con particolare riferimento alla strada provinciale dei sette ponti	B	+	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento delle dotazioni infrastrutturali all'interno degli insediamenti accentrati.	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	popolazione	Incremento popolazione attiva	B	+	

<b>Componenti socio - economiche</b>	residente e popolazione attiva				
	attività economiche	valorizzare la tutela del centrl storici e del centro abitato in generale per promuovere l'insediamento di attività economiche compatibili	B	+	
	edilizia residenziale sociale	Completamento della previsione ex PEEP nell'area di certignano	B	++	

## UTOE 3 - BOTRIOLO

L'UTOE 3 - Botriolo comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree comprese tra la strada dei Poggi, il borro della Renacciola e la S.P. "Botriolo" costituite da una zona collinare formata dalla successione di strati di varia potenza di argille e di sovrastanti ciottolami, sabbie e limi profondamente erosa dalle acque e modificata dalle azioni gravitative;
- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti l'insediamento produttivo di Botriolo; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola 5.1.2; esso è sorto e si è sviluppato recentemente sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.2);
- le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1.bis;
- le aree esterne al perimetro di previsione dell'insediamento, ma ad esso per ragioni fisiche, funzionali e ambientali organicamente connesse;
- l'area ricade entro il perimetro dell'ANPIL "Le Balze del Valdarno" (art 67).

All'interno dell'UTOE 3 – Botriolo ricadono i seguenti insediamenti accentrati per ognuno dei quali il Piano Strutturale definisce le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi:

- Botriolo;
- Chiusoli;
- Campo Cellani

Le prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione relative agli insediamenti accentrati localizzano specifiche quote di Sul in particolari aree da disciplinare nel Regolamento Urbanistico, fermo restando il dimensionamento complessivo, di cui all'articolo 48, dell'UTOE Botriolo pari a 9.900 mq di Sul derivante dal recupero del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.) e a 24.350 mq di Sul per le nuove quote produttive.

In questa UTOE vengono recepiti gli obiettivi di piano che attengono essenzialmente all'ambito insediativo di carattere produttivo, anche se non manca l'attenzione per la tutela del territorio aperto ed al recupero dando valore al progetto complessivo del suolo e del paesaggio.

Per quanto riguarda il consumo di suolo, la Variante, confermando la linea della prima stesura, prevede il dimensionamento del nuovo Regolamento Urbanistico in misura inferiore quello ammesso dal Piano Strutturale.

### **Le opportunità della pianificazione. Obiettivi del PS e RU:**

Gli interventi messi in atto a livello di Piano strutturale e, soprattutto, di Regolamento Urbanistico, sono caratterizzati dalle seguenti azioni:

- La maggioranza dei piani attuativi, anche se non convenzionati nel quinquennio di validità, sono riproposti nell'attuale stesura del regolamento Urbanistico, al fine di garantire la possibilità insediativa di ditte e aziende in tempi rapidi – interventi principalmente localizzati negli insediamenti accentrati di Chiusoli e Campo Cellani;
- Le previsioni nell'insediamento di Botriolo sono mirate al completamento dell'area con il completamento della viabilità di servizio a corredo dell'insediamento.
- Viene confermata l'individuazione di un'area specifica per impianti di distribuzione di carburanti nella fascia di rispetto della SP8 Botriolo

Poiché nessuno degli insediamenti accentrati ricompresi nell'UTOE risulta servito da fognatura collegata al depuratore e non ci sono previsioni alternative in tal senso, le eventuali nuove previsioni, qualora realizzate, devono essere dotate di idonei sistemi di depurazione delle acque connessi alle attività svolte all'interno di essi, atti a garantire il corretto abbattimento del carico inquinante.

In materia di territorio aperto riveste invece particolare importanza la gestione dell'area naturale protetta di interesse locale delle Balze per la quale è in via di approvazione il Regolamento di Gestione. Per consentire la fruibilità di tale territorio, al quale si accede con una delle direttrici di trekking principale proprio dal termine dell'insediamento accentrato di Botriolo, è prevista la realizzazione di una zona di accesso attrezzata.

### Misure di mitigazione e compensazione:

Nel caso di interventi che presuppongano incremento del carico urbanistico dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di rete acquedottistica e fognaria. Nella zona, non servita da pubblica fognatura si dovrà ricorrere a sistemi di depurazione autonoma, di tipo naturale (ad esempio fitodepurazione), caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico ed elevati rendimenti depurativi, e che consentano il riutilizzo dei reflui depurati, o mediante il ricorso a depuratori

### Alternative progettuali:

Rispetto allo stato attuale ed alle tendenze in atto, le azioni individuate dalla pianificazione comunale determinano effetti sempre positivi o comunque compatibili. Non è pertanto ritenuto necessario indicare opzioni alternative.

Scheda di valutazione UTOE 3- Botriolo					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
Componenti ambientali	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	-	
	consumo idrico	incremento del consumo idrico derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	o	
	consumo energetico	incremento del consumo energetico derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	o	Attivazione di tecnologie a basso consumo e/o in grado di produrre energia
	emissioni in atmosfera	Possibili incrementi a seguito dell'installazione di nuove imprese	B	-	Verificare l'adeguatezza degli impianti proposti
	salvaguardia acquiferi	Incremento dell'impermeabilizzazione	B	o	Messa in opera di tecnologie e materiali in grado di ridurre al minimo l'impermeabilizzazione superficiale
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento della produzione di rifiuti e reflui derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	o	Montaggio sistemi di depurazione riorganizzazione (modesta) del servizio raccolta rifiuti già attivo
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
Componenti paesaggistiche e territoriali	tutela dei valori ecologici ed ambientali	tutela e conservazione del paesaggio con particolare riferimento alla tutela dei geotopi rilevanti	B	-	Utilizzo di tecnologie coerenti con il contesto di riferimento (area ANPIL)
	tutela dei valori storici ed insediativi	tutela e conservazione degli edifici vincolati e di quelli che la disciplina comunale ha definito come oggetto di tutela	B	++	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	tutela dei valori visuali evitando il concentrarsi di strutture nei con visivi dalle viabilità pubbliche sia verso edifici di carattere storico che verso zone di particolare pregio paesaggistico	B	+	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento delle dotazioni infrastrutturali all'interno degli insediamenti accentrati.	B	++	
	salvaguardia dal rischio	assenza di effetti di rilievo	B	0	

	geologico, idraulico e sismico				
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento popolazione attiva	B	+	
	attività economiche	valorizzare la tutela del centri storici e del centro abitato in generale per promuovere l'insediamento di attività economiche compatibili	B	+	
	edilizia residenziale sociale	Completamento della previsione ex PEEP nell'area di certignano	M	++	



## UTOE 4 - BPRATIGLIOLMI – FAELLA

L'UTOE 4 – Pratigliolmi - Faella comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree comprese tra la strada dei Poggi, il borro della Renacciola ed il Torrente Faella costituite da una zona collinare formata dalla successione di strati di varia potenza di argille e di sovrastanti ciottolami, sabbie e limi profondamente erosa dalle acque e modificata dalle azioni gravitative;
- le aree attualmente interessate dalla fornace del Cotto Pratigliolmi e dalle attrezzature connesse;
- le aree attualmente comprese nel P.R.A.E., che potranno essere interessate da coltivazione di cave per l'estrazione di argilla, con la L.R. 03.11.98 n. 78 e sue successive integrazioni e modificazioni;
- le aree prospicienti la fornace interessate dall'attuale percorso del torrente Faella, derivato dalla rettifica dell'ansa connessa alla costruzione della S.P. Fiorentina e interessato da pesanti opere di alterazione della sezione;
- le aree prevalentemente agricole comprese fra l'attuale percorso del Torrente Faella e l'omonimo centro abitato, costituite dal suolo dell'originaria ansa, attraversate dalla S.P. Fiorentina; l'area è geologicamente connessa con il torrente ed è al tempo stesso delicata cerniera fra centro abitato e fornace.

All'interno dell'UTOE 4 – Pratigliolmi - Faella ricadono i seguenti insediamenti accentrati per ognuno dei quali il Piano Strutturale definisce le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi:

- Pratigliolmi;
- Faella;
- La Fruscola

Oltre agli insediamenti accentrati indicati precedentemente nell'UTOE 4 Pratigliolmi – Faella è presente un'area a destinazione turistico ricettiva in località Faellina il cui dimensionamento è pari all'esistente maggiorato di 550 mq di Sul.

### **Le opportunità della pianificazione. Obiettivi del PS e RU:**

Gli interventi messi in atto a livello di Piano strutturale e, soprattutto, di Regolamento Urbanistico, sono caratterizzati dalle seguenti azioni:

- Recupero delle aree con metodi di bioingegneria naturalistica finalizzati alle specifiche problematiche di area e alle destinazioni previste dal piano strutturale.
- Progressivo risanamento ambientale per lotti delle aree oggetto di coltivazione di cava comprese nel P.R.A.E. secondo un progetto da attuare con tecniche di ingegneria naturalistica. Il progetto dovrà prevedere la rinaturalizzazione delle parti più acclivi e inadatte ad altri usi e la bonifica delle restanti a fini agricoli.
- Recupero e mantenimento a fini naturalistici ed escursionistici della vecchia strada Fiorentina che collega l'abitato di Castelfranco con il ponte sul torrente Faella, connessa alla realizzazione del potenziamento della struttura ricettiva di Faellina.
- Mantenimento della previsione residenziale nei pressi dell'abitato di Faella, del quale costituisce continuazione naturale, anche al fine di consentire al confinante comune di Piandiscò di ottenere una penetrazione verso l'area ricompresa fra il centro abitato e la SP Fiorentina.

### **Misure di mitigazione e compensazione:**

Gli interventi previsti nell'UTOE sono tutti caratterizzati dalla ricerca della massima compatibilità e non necessitano di particolari interventi di mitigazione in quanto tutti caratterizzati da esigue quantità di costruito e necessitanti della realizzazione di opere atte a compensare l'utilizzo di risorse derivanti dall'attuazione della previsione.

Le opere di mitigazione connesse alla cava Pratigliolmi sono contenute nell'Autorizzazione di cava.

Ad ogni modo, nel caso di interventi che presuppongano incremento del carico urbanistico, dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di rete acquedottistica e fognaria, verificando la modalità di smaltimento dei reflui, con eventuale potenziamento delle infrastrutture esistenti.

Nelle zone non servite da pubblica fognatura si dovrà ricorrere a sistemi di depurazione autonoma di tipo naturale (ad esempio fitodepurazione), caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico ed elevati rendimenti depurativi, e che consentano il riutilizzo dei reflui depurati.

### **Alternative progettuali:**

Rispetto allo stato attuale ed alle tendenze in atto, le azioni individuate dalla pianificazione comunale determinano effetti sempre positivi o comunque compatibili. Non è pertanto ritenuto necessario indicare opzioni alternative.

Scheda di valutazione UTOE _4_ - Pratigliolmi - Faella					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	0	
	consumo idrico	incremento del consumo idrico derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	o	
	consumo energetico	incremento del consumo energetico derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	o	Attivazione di tecnologie a basso consumo e/o in grado di produrre energia
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	Incremento dell'impermeabilizzazione	B	o	Messa in opera di tecnologie e materiali in grado di ridurre al minimo l'impermeabilizzazione superficiale
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento della produzione di rifiuti e reflui derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	o	Montaggio sistemi di depurazione riorganizzazione (modesta) del servizio raccolta rifiuti già attivo
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	tutela e conservazione del paesaggio con particolare riferimento alla tutela dei geotopi rilevanti	B	-	Utilizzo di tecnologie coerenti con il contesto di riferimento (area ANPIL)
	tutela dei valori storici ed insediativi	tutela e conservazione degli edifici vincolati e di quelli che la disciplina comunale ha definito come oggetto di tutela	B	++	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	tutela dei valori visuali evitando il concentrarsi di strutture nei con visivi dalle viabilità pubbliche sia verso edifici di carattere storico che verso zone di particolare pregio paesaggistico	B	+	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento delle dotazioni infrastrutturali all'interno degli insediamenti accentrati.	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento popolazione attiva	B	+	
	attività economiche	Garantire la permanenza e la possibilità operativa della Fornace Pratigliolmi, sia come attività di cava nelle aree autorizzate e in quelle previste dal PRAE e incentivare a fini economici l'utilizzazione del territorio agricolo	B	+	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	

## UTOE 5 - URBINI

L'UTOE 5 – Urbini comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree prevalentemente agricole comprese tra il borro della Renacciola ed il confine comunale con Figline Valdarno costituite da una zona collinare formata dalla successione di strati di varia potenza di argille e di sovrastanti ciottolami, sabbie e limi profondamente erosa dalle acque e modificata dalle azioni gravitative;
- l'area attualmente compresa nella zona di risanamento ambientale posta in prossimità del ponte del Bernino;

All'interno dell'UTOE 5 – Urbini non ricadono insediamenti accentrati.

Nell'UTOE 5 Urbini è presente zona di risanamento ambientale posta in prossimità del ponte del Bernino il cui dimensionamento è pari 1.000 mq di Sul per attività produttive limitate alla permanenza dell'attività di lavaggio inerti. Il Regolamento Urbanistico definirà lo strumento di attuazione e le norme per la tutela ed il controllo ambientale dell'intervento.

### **Le opportunità della pianificazione. Obiettivi del PS e RU:**

- mantenimento della funzione agricola finalizzata alla tutela dell'ambiente, ivi favorendo per quanto possibile, accorpamenti e ampliamenti aziendali;
- nelle aree a capacità agricola III (tav. 6.3) mantenimento/riconversione delle colture in prati permanenti e pascoli;
- tutela dell'ambiente collinare nelle sue forme e nelle colture suddette anche in presenza di residenza secondaria;
- recupero e pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, compreso quello attualmente allo stato di rudere, per residenza stabile agricola e non e, in seconda istanza, per residenza temporanea; recupero dell'ex tabaccaia di Renacci.
- mantenimento della funzione agricola finalizzata alla tutela dell'ambiente, ivi favorendo per quanto possibile, accorpamenti e ampliamenti aziendali;
- mantenimento/riconversione delle colture in oliveto su prati permanenti e colture a rotazione;
- tutela dell'ambiente collinare nelle sue forme, nelle tessiture dei campi a mosaico o a terrazzamento e nelle colture suddette anche in presenza di residenza secondaria.
- Spostamento dell'area di lavaggio materiali litoidi lungo il Torrente Faella e conseguente risanamento dell'area al termine dell'attività della stessa.

In questa UTOE vengono recepiti gli obiettivi di piano che attengono essenzialmente al territorio aperto ed al recupero dando valore al progetto complessivo del suolo e del paesaggio: contenere contrastare il consumo di suolo; salvaguardia del paesaggio legato all'identità locale; favorire la rigenerazione dei paesaggi; promuovere gli investimenti legati alla ruralità ed al presidio del territorio. Il RU non prevede zone di trasformazione in questo ambito, fatta eccezione per l'area di lavaggio materiali litoidi lungo il Torrente Faella che, al termine della sua attività, si prevede spostare.

I criteri di intervento sono quelli che perseguono la tutela e conservazione del paesaggio e degli edifici presenti nell'ambito di pregio della Tenuta di Renacci. Favorire la "riappropriazione" del territorio di Renacci da parte della città di Castelfranco di Sopra, attraverso una diversa gestione del territorio e anche mediante la localizzazione, in accordo con la proprietà, di eventi legati alla vita culturale della città.

Migliorare la fruibilità del territorio favorendo modalità sostenibili di uso delle risorse, integrando gli usi attuali con funzioni turistiche e ricreative, compatibili con l'uso agricolo, e finalizzate al sostegno e all'incremento della cultura agraria, con particolare riferimento alla produzione biologica.

Ricostituire la continuità dei percorsi che dall'area si diramano alle zone circostanti, anche mediante interventi di ripristino e valorizzazione dei sentieri, creazione di percorsi didattici, aree di sosta e centri di informazione.

Avviare un recupero del paesaggio, per attenuare gli impatti delle infrastrutture presenti e future. In ogni caso interventi che modifichino lo stato attuale del territorio e del paesaggio devono essere sottoposti a preventive valutazioni o bilanci di impatto sul paesaggio e l'ambiente.

Il progetto per l'area di pregio naturalistico di Renacci, classificata di interesse sovracomunale, si presenta diverso dagli altri progetti per la città, in quanto non è volto a modificare gli spazi naturali e costruiti, che sono stabilmente configurati e da conservare inalterati, ma ad assicurarne una gestione sostenibile. Il progetto, necessariamente, dovrà svilupparsi in forme coordinate con gli enti preposti alla tutela del complesso e con i comuni di Figline, Terranuova e Castelfranco su cui si estende la tenuta. Proposta di istituzione di un'Area Protetta di interesse locale (ANPIL),

l'elezione di Renacci come sede per enti o fondazioni con finalità didattiche e di ricerca collegate alle risorse naturali, la promozione di forme sostenibili di frequentazione e ricettività.

Il Regolamento Urbanistico non prevede alcun intervento di trasformazione. Sono ammessi, oltre a quanto previsto nell'area di lavaggio inerti, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, in conformità al dimensionamento previsto dal Piano Strutturale all'interno di questa variante.

### Misure di mitigazione e compensazione:

Nel caso di interventi che presuppongano incremento del carico urbanistico dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di rete acquedottistica e fognaria, verificando la modalità di smaltimento dei reflui, con eventuale potenziamento delle infrastrutture esistenti. Nelle zone non servite da pubblica fognatura si dovrà ricorrere a sistemi di depurazione autonoma di tipo naturale (ad esempio fitodepurazione), caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico ed elevati rendimenti depurativi, e che consentano il riutilizzo dei reflui depurati.

### Alternative progettuali:

Rispetto allo stato attuale ed alle tendenze in atto, se escludiamo la realizzazione della nuova viabilità di interesse regionale, le azioni individuate dalla pianificazione comunale determinano effetti sempre positivi o comunque compatibili. Non è pertanto ritenuto necessario indicare opzioni alternative

Scheda di valutazione UTOE 5- Urbini					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	consumo idrico	incremento del consumo idrico derivante dall'attuazione delle previsioni di recupero del patrimonio edilizio	M	-	Estensione della rete di Pubblica Acquedotto sulla strada degli Urbini, in quanto attualmente l'area è servita dai pozzi privati con idonei impianti di potabilizzazione
	consumo energetico	incremento del consumo energetico derivante dall'attuazione delle previsioni negli insediamenti accentrati	B	0	Attivazione di tecnologie a basso consumo e/o in grado di produrre energia
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	produzione rifiuti e reflui	incremento della produzione di rifiuti e reflui derivante dall'attuazione delle previsioni	B	0	Montaggio sistemi di depurazione riorganizzazione (modesta) del servizio raccolta rifiuti già attivo
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Tutela e conservazione del paesaggio con particolare riferimento alla colture e alle sistemazioni agrarie dell'area.	B	+	Sistemazione delle pertinenze con soluzioni compatibili con i contesti rurali di riferimento
	tutela dei valori storici ed insediativi	tutela e conservazione degli edifici vincolati e di quelli che la disciplina comunale ha definito come oggetto di tutela	B	++	
	tutela dei valori visuali percettivi e	tutela dei valori visuali evitando il concentrarsi di strutture nei con visivi dalle viabilità pubbliche sia	B	+	

	dell'aspetto sensibile	verso edifici di carattere storico che verso zone di particolare pregio paesaggistico			
	servizi ed attrezzature di interesse generale	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento popolazione attiva	B	+	
	attività economiche	Possibilità di utilizzo per attività economiche agricole e non del patrimonio dismesso dalla fattoria di Renacci	B	+	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	

## **SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

## A1-01 – RSA

### Situazione attuale dell'area:

La zona di trasformazione è localizzata all'interno dell'abitato di Castelfranco, al limite del Centro Storico. L'area risulta adiacente alla Residenza Sanitaria Assistita e collegata direttamente con un vialetto al Viale Alcide De Gasperi.

Si tratta di un'area pianeggiante, interstiziale rispetto al tessuto urbano caratterizzata dalla presenza di olivi.

L'area, nonostante le sue particolari caratteristiche geometriche e di ubicazione, è vocata ad accogliere l'ampliamento della RSA e, attraverso gli interventi collegati alla scheda B4-08, potrà essere collegata all'attuale distretto Socio-sanitario.

### Obiettivi e previsioni del RU:

L'intervento consente l'ampliamento della Residenza Sanitaria Assistita di Castelfranco, permettendo di aumentarne i posti letto da 18 a 24 e, soprattutto consente, attraverso la riorganizzazione degli ambienti interni all'edificio esistente, di realizzare gli spazi per le attività diurne che attualmente risultano alquanto penalizzate nell'edificio esistente.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 400,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** attrezzature e servizi finalizzati all'ampliamento della RSA

**Altre destinazioni:** -

**Interventi da realizzare:** Ampliamento con collegamento diretto fra l'ampliamento e il fabbricato esistente.

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

#### Approvvigionamento idrico:

Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

#### Rete fognaria:

Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

#### Servizio di depurazione dei reflui:

La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita comunque l'installazione di idoneo depuratore con fuoriuscita in classe III.

#### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

#### Viabilità:

Presente la viabilità comunale

#### Disponibilità energetica:

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento.

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** ---

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.1 / G.2

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.2

**Vincoli e fasce di rispetto Art. 136-Immobili ed aree di notevole interesse pubblico del D.Lgs. n.42/2004** - L'edificio esistente risulta vincolato come edificio storico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

**Classificazione acustica** **Classe III**

Scheda di valutazione AREA A1-01 – RSA					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superfici non permeabili	B	-	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	SI
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Completamento dell'insediamento	B	o	
	tutela dei valori storici ed insediativi	Ampliamento di edificio storico	B	o	SI
	tutela dei valori visuali e percettivi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento della dotazione di strutture socio-assistenziali	M	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	Aree in sicurezza	B	o	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	o	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	M	o	

#### Misure di mitigazione e compensazione:

Occorre realizzare le superfici esterne con soluzioni che garantiscano la più alta permeabilità rispetto alle necessità di utilizzazione

Occorre prevedere idonei sistemi di depurazione delle acque reflue

Occorre adottare tipologie edilizie coerenti con l'edificio attualmente utilizzato come RSA e con il limitrofo centro storico al fine di completare in modo organico l'insediamento nell'area, da approvare previo Nulla-Osta della competente Soprintendenza BPSA

#### Alternative progettuali:

Non esistono alternative alla localizzazione dell'ampliamento della RSA che peraltro risulta assolutamente sia per incrementare il numero di posti letto che, soprattutto, per elevare gli standard qualitativi della struttura.

Scheda di valutazione AREA B4-01 – Pulicciano				
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica	
			Criticità	Effetto



			stato attuale	potenziale atteso	Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superfici non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	SI
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Completamento dell'insediamento	B	+	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento della dotazione di spazi verdi all'interno del centro abitato	B	++	
<b>Componenti socio - economiche</b>	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	Aree in sicurezza	B	o	
	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	o	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Occorre realizzare le superfici esterne con soluzioni che garantiscano la più alta permeabilità rispetto alle necessità di utilizzazione

Occorre prevedere idonei sistemi di depurazione delle acque reflue

**Alternative progettuali:**

L'alternativa progettuale rispetto alla quale si è operata la scelta era quella di confermare in toto la disciplina del Regolamento Urbanistico del 2003 che prevede, nell'area oggetto di valutazione, una zona di riordino a destinazione residenziale, di dimensioni territoriali simili.

Tale alternativa risulta meno valida della presente in quanto, a parità di consumo di suolo, non garantiva l'esecuzione coordinata degli interventi in quanto i possibili incentivi concedibili a fronte di interventi di ricostituzione dell'immagine urbana, ottenibili solo a seguito della presentazione di un progetto unico, risultavano incompatibili con residenze generalmente destinate a seconde case e quindi caratterizzate da assetti proprietari non interessati a coordinare gli interventi.

L'idea quindi di realizzare una nuova quota legata alla realizzazione di una infrastruttura pubblica puntuale, ancorchè minimale, è il tentativo di risposta al completamento ordinato di una zona di margine comunque riferibile al tessuto urbano di Pulicciano e al contempo, ottenere un miglioramento della dotazione infrastrutturale della frazione.

## A1-02 – Via La Pira

### Situazione attuale dell'area:

La zona di trasformazione è localizzata all'interno del centro storico del capoluogo. Si tratta dell'area attualmente occupata dagli ex servizi pubblici che, nella situazione attuale, comportano anche una situazione di un certo degrado all'interno del centro storico.

Poiché l'immobile rientra nel piano comunale delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, la presente previsione permette di incrementare le possibilità di utilizzazione dell'immobile

### Obiettivi e previsioni del RU:

L'intervento consiste nell'ampliamento tramite sopraelevazione del fabbricato destinato a bagni pubblici, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione. L'incremento delle possibilità volumetriche del fabbricato contribuisce a rendere più omogeneo il fronte edificato su Via la Pira e, al contempo, ad estendere le possibilità di valorizzazione immobiliare dell'edificio da parte del Comune.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** pari a due volte la superficie esistente

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** residenza

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:**

**Interventi da realizzare:**

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

#### Approvvigionamento idrico:

Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

#### Rete fognaria:

Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

#### Servizio di depurazione dei reflui:

La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita comunque l'installazione di idoneo depuratore con fuoriuscita in classe III.

#### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

#### Viabilità:

Presente la viabilità comunale

#### Disponibilità energetica:

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento.

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:**---

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.1

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.2

**Vincoli e fasce di rispetto Art. 136-Immobili ed aree di notevole interesse pubblico del D.Lgs. n.42/2004** - Nessuna

**Classificazione acustica** **Classe III**

Scheda di valutazione AREA A1-02 – Via la Pira					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	o	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superfici non permeabili	B	o	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Completamento dell'insediamento	B	+	
	tutela dei valori storici ed insediativi	Maggiore integrazione dell'edificio nel contesto del centro storico	B	+	
	tutela dei valori visuali e percettivi	Completamento dell'allineamento su via La Pira	B	+	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	Aree in sicurezza	B	o	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	o	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	M	o	

#### Misure di mitigazione e compensazione:

Occorre prevedere idonei sistemi di depurazione delle acque reflue qualora nell'ampliamento vengano realizzati servizi igienici.

Occorre adottare tipologie edilizie coerenti con centro storico di cui l'edificio fa parte, al fine di completare in modo più organico l'allineamento fronte strada nell'area.

#### Alternative progettuali:

Non esistono alternative alla possibilità di ampliamento tramite sopraelevazione se si vuol rendere l'immobile maggiormente compatibile con il tessuto di riferimento e appetibile dal punto di vista economico.

## **B4-01 – Pulicciano**

### **Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal RU:**

La zona di trasformazione è localizzata nell'abitato di Pulicciano, in posizione defilata rispetto al centro storico, lungo l'asse stradale che collega la circonvallazione con il centro del paese.

La zona interessata alla riqualificazione costituisce anche il margine agli edifici di recente realizzazione nell'area interessata dall'intervento.

L'area si caratterizza per la presenza di alcuni edifici di nessun valore dal punto di vista storico .

L'area non ha subito un processo di pianificazione e allo stato attuale, si presenta caratterizzata da edifici sparsi con caratteristiche molto più urbane che rurali, tale da dare una immagine di città tutt'altro che ordinata.

Nella prima stesura del Regolamento Urbanistico per l'area era prevista la redazione di una norma di riordino che attraverso incentivi volumetrici potesse consentire una riqualificazione dell'area. L'assenza della previsione, ma anche la sostanziale indifferenza della proprietà a detta problematica ha di fatto reso inapplicata la previsione di Regolamento Urbanistico.

### **Le opportunità della trasformazione. Obiettivi e previsioni del RU:**

L'intervento, seppur di modesta entità, consente il completamento di una area di margine dell'edificato di Pulicciano, e, al tempo stesso, con la previsione di realizzazione del percorso pedonale nella parte più centrale del centro abitato, permette l'inizio della corretta definizione di un percorso pedonale da sempre utilizzato dai residenti e mai definito compiutamente.

La proposta di progetto cerca quindi di realizzare un minimo di assetto urbanistico dando un'immagine corretta dell'edificato verso la strada e, al tempo stesso, pone le condizioni, attraverso l'intervento di riqualificazione urbana delle percorrenze pedonali ad esso collegato, di migliorare la dotazione infrastrutturale di Pulicciano in un'area ad elevata fruizione pedonale.

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** 250,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** percorso pedonale e verde pubblico nei pressi dl campo sportivo parrocchiale

### **ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

#### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

#### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2-S3

**Vincoli:** Vincolo paesaggistico ai sensi del D.LGS. 42/04

Classificazione acustica **Classe III**

Scheda di valutazione AREA B4-01 – Pulicciano					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
Componenti ambientali	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superfici non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	SI
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
Componenti paesaggistiche e territoriali	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Completamento dell'insediamento	B	+	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	<b>Incremento della dotazione di spazi verdi all'interno del centro abitato</b>	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	Aree in sicurezza	B	o	
Componenti socio - economiche	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	o	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Occorre realizzare le superfici esterne con soluzioni che garantiscano la più alta permeabilità rispetto alle necessità di utilizzazione

Occorre prevedere idonei sistemi di depurazione delle acque reflue

**Alternative progettuali:**

L'alternativa progettuale rispetto alla quale si è operata la scelta era quella di confermare in toto la disciplina del Regolamento Urbanistico del 2003 che prevede, nell'area oggetto di valutazione, una zona di riordino a destinazione residenziale, di dimensioni territoriali simili.

Tale alternativa risulta meno valida della presente in quanto, a parità di consumo di suolo, non garantiva l'esecuzione coordinata degli interventi in quanto i possibili incentivi concedibili a fronte di interventi di ricostituzione dell'immagine urbana a seguito della presentazione di un progetto unico, risultavano incompatibili con residenze generalmente destinate a seconde case e quindi caratterizzate da assetti proprietari non interessati a coordinare gli interventi.

L'idea quindi di realizzare una nuova quota legata alla realizzazione di una infrastruttura pubblica puntuale, ancorchè minimale è il tentativo di risposta al completamento ordinato di una zona di margine comunque riferibile al tessuto urbano di Pulicciano.

## B4-02 – Caspri

### **Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal RU:**

La zona di trasformazione è localizzata ai margini dell'abitato di Caspri, in posizione defilata rispetto al centro storico, e non prossima alla viabilità pubblica.

Per l'area era già stato presentato un progetto di utilizzazione, del quale solo una parte è stata realizzata.

L'area non ha subito un processo di pianificazione e allo stato attuale, si presenta caratterizzata da edifici sparsi con caratteristiche molto più urbane che rurali, tale da dare una immagine del margine dell'abitato tutt'altro che ordinato.

Nella prima stesura del Regolamento Urbanistico per l'area era prevista la redazione di una norma di riordino che attraverso incentivi volumetrici potesse consentire una riqualificazione dell'area. L'assenza della previsione, ma anche la sostanziale indifferenza della proprietà a detta problematica ha di fatto reso inapplicata la previsione di Regolamento Urbanistico.

### **Le opportunità della trasformazione. Obiettivi e previsioni del RU:**

L'intervento, seppur di modesta entità, consente il completamento di una area di margine dell'edificato di Caspri, e, al tempo stesso, permette la corretta definizione delle sedi viarie in una parte dell'abitato carente di disegno urbano.

La proposta di progetto cerca quindi di realizzare un minimo di assetto urbanistico dando un'immagine corretta dell'edificato e delle infrastrutture connesse, migliorando la dotazione infrastrutturale di Caspri.

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** 250,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione viabilità e parcheggi pubblici (min. 120 mq)

### **ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da consorzio privato: risulta realizzabile l'allacciamento, previa verifica della capacità dello stesso.

**Rete fognaria:** Presenza di rete fognaria : risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria risulta servita da un depuratore collettivo locale del quale va verificata la capacità depurante in relazione al n. di abitanti equivalenti serviti

#### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

#### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.1

**Vincoli:** Vincolo paesaggistico ai sensi del D.LGS. 42/04

Classificazione acustica **Classe III**



Scheda di valutazione AREA B4-02 – Caspri					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	-	SI
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento del le superfici non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	SI
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Completamento dell'insediamento	B	+	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Salvaguardia dell'aspetto di margine della viabilità pubblica	B	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento della dotazione di infrastrutture viarie e posteggi	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	Aree in sicurezza	B	o	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	M	o	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Verificare le portate dell'acquedotto consortile e integrarlo se necessario, anche attraverso la realizzazione di un nuovo pozzo;

Verificare la capacità di depurazione dell'impianto esistente e , se necessario, prevedere impianto autonomo prima dell'immissione in fognatura;

Contenere al massimo le superfici permeabili all'interno dei lotti e delle aree a parcheggio pubblico, utilizzando materiali ad elevata permeabilità

Mantenere la percezione dello spazio non edificato dalle percorrenze sulla strada comunale di Caspri

**Alternative progettuali:**

L'alternativa progettuale rispetto alla quale si è operata la scelta era quella di confermare in toto la disciplina del Regolamento Urbanistico del 2003 che prevede, nell'area oggetto di valutazione, una zona di riordino a destinazione residenziale, di dimensioni territoriali simili.

Tale alternativa risulta meno valida della presente in quanto, a parità di consumo di suolo, non garantiva l'esecuzione coordinata degli interventi in quanto i possibili incentivi concedibili a fronte di interventi di ricostituzione dell'immagine urbana a seguito della presentazione di un progetto unico, risultavano incompatibili con residenze generalmente destinate a seconde case e quindi caratterizzate da assetti proprietari non interessati a coordinare gli interventi.

L'idea quindi di realizzare una nuova quota con le annesse infrastrutture pubbliche è il tentativo di risposta alla pianificazione di una zona di margine che può essere tranquillamente annoverata nel tessuto del centro abitato di Caspri.

## **B4-03 – Via Ardinghi**

### **Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal RU:**

Si tratta di una area più volte pianificata, con varie tipologie di soluzioni (dalla presenza all'interno di un comparto edificatorio alla sua ricomprensione in una area di saturazione), che però non è mai stata realizzata.

La geometria dell'area deriva da un ritaglio scaturito fra la fascia edificata degli anni 60 e 70 e la previsione del PEEP degli anni '80.

La stessa necessita di definizione per non trasformarsi in una zona abbandonata non compatibile con i tessuti residenziali limitrofi.

### **Le opportunità della trasformazione. Obiettivi e previsioni del RU:**

L'intervento previsto non risolve completamente le problematiche dell'intera area, ma innesca la possibilità di una corretta utilizzazione della stessa, in quanto, con la cessione delle aree a carico del proponente l'intervento per le previste opere di urbanizzazione, unite alla realizzazione delle previsioni della zona C-02 (vedi apposita scheda), si permette l'acquisizione al patrimonio del Comune di un'area che potrebbe essere destinata a funzione pubblica per alleggerire la pressione da posteggio sulla parallela via di Soffena.

#### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** 350,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** realizzazione e obbligo alla cessione delle aree per viabilità e parcheggi a seguito dell'approvazione del progetto preliminare dell'adiacente posteggio pubblico di previsione

#### **ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

#### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

#### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

#### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S3

**Vincoli:** Vincolo paesaggistico ai sensi del D.LGS. 42/04 in parte

Classificazione acustica **Classe III**

Scheda di valutazione AREA B4-03 – Via Ardinghi

Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Creazione delle premesse per la realizzazione di nuovi posteggi	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	o	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

**Alternative progettuali:**

Verificata la mancata applicazione delle varie tipologie di intervento previste nel tempo nell'area, si è ritenuto di modificare completamente i criteri di intervento nell'area, consentendo, al posto di una pianificazione completa di tutta l'area a carico dei privati, un modesto intervento all'ingresso della stessa e una previsione pubblica sulla restante parte (zona CO-2).

Non si ritiene, viste le particolari caratteristiche geometriche e di assetto proprietario dell'area, che esistano soluzioni diverse rispetto a quella proposta, ad eccezione del mantenimento di un'area ortiva.

D'altro canto si ritiene che la previsione pubblica nell'area adiacente, possa garantire alcune risposte positive a livello di assetto urbanistico della zona.

#### **B4-04 – Via di Caspri**

- SUL MAX – 450 mq
- Cessione di VP2 – Area Pian di Badia
- Realizzazione di 2+1 posti auto privati per unità immobiliare

#### **Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal RU:**

Si tratta di un'area prossima al centro abitato, limitrofa agli edifici di margine dello stesso, adiacente alla strada comunale che conduce all'abitato di Caspri, attualmente caratterizzata dalla coltivazione degli olivi.

L'assenza di previsioni del Regolamento Urbanistico su di essa non crea particolari difficoltà alla gestione dell'area, anche se la realizzazione di una quota di edificato, all'interno di un quadro normativo ben preciso, consente il completamento dell'edificato in questa porzione di paese.

#### **Le opportunità della trasformazione. Obiettivi e previsioni del RU:**

La possibilità di edificare in un area di pregio e comunque sensibile del territorio, può essere consentita solo a fronte di un cospicuo interesse pubblico e a operazioni di compensazione di elevato interesse.

In particolare la possibilità di edificare è legata all'acquisizione al patrimonio pubblico di alcune delle aree limitrofe alla Badia di offena per la realizzazione di un grande parco pubblico.

#### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** 450,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** cessione dell'area verde adiacente all'abbazia di San Salvatore a Soffena

#### **ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

#### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

#### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

#### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA 4-04 – Via di Caspri					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori storici ed insediativi	tutela e conservazione del paesaggio e degli edifici presenti nell'ambito della badia di Soffena	B	++	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Modificazione delle percezioni visive dalla strada di Caspri	B	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Promuovere la creazione di aree verdi all'interno del centro abitato	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	<b>assenza di effetti di rilievo</b>	M	o	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	<b>Incremento dei flussi turistici</b>	B	+	
	edilizia residenziale sociale	<b>assenza di effetti di rilievo</b>	B	o	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

Arretramento consistente dell'edificato dalla strada comunale di Caspri

Utilizzo di tipologie costruttive e materiali coerenti con l'architettura rurale di zona.

**Alternative progettuali:**

Poichè è una zona di nuova pianificazione non si hanno valutazioni precedenti da poter comparare.

Allo stesso tempo si ritiene che la scelta, unita alla previsione della cessione delle aree limitrofe alla Badia di Soffena, costituisce un solido elemento per non ammettere alternative alla soluzione proposta che, di fatto, permuta due aree di pregio.



## **B4-05 – Via di Pacenzia**

### **Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal RU:**

Si tratta di un'area di risulta derivante dalla mancata completa attuazione delle previsioni del vecchio comparto denominato C4.

Rispetto a tale previsione urbanistica manca il completamento del collegamento viario fra la nuova strada di lottizzazione e Via di Pacenzia, oltre al completamento del fronte edificato.

Il mancato intervento da parte del Regolamento Urbanistico non consente il collegamento viario fra il tessuto esistente e quello di nuova edificazione, mantenendo quest'ultimo in uno stato di "estraneità" rispetto al centro abitato.

### **Le opportunità della trasformazione. Obiettivi e previsioni del RU:**

L'opportunità derivante dall'attuazione della presente trasformazione si concretizza, a fronte dell'edificazione di un piccolo lotto (analogo per caratteristiche plano-altimetriche a quelli esistenti) nella possibilità di portare a compimento un nuovo collegamento fra la zona del Moro Bianco e la zona Est di Castelfranco, garantendo un ulteriore collegamento con la viabilità provinciale all'espansione attuata nella località Moro Bianco.

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** 300,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di viabilità, verde e posteggi pubblici

### **ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2-S3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA B4-05 – Via di Pacenzia					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	0	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superfici di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	0	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento della dotazione viaria e completamento di sistemi viari interni al centro abitato	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

**Alternative progettuali:**

Di fatto questa previsione è il completamento della vecchia previsione denominata C4 e ne costituisce il naturale proseguimento per cui non si ritiene possano esistere possibili alternative progettuali, stante l'indiscutibile necessità del completamento del collegamento viario.

## **B4-06 – Via Moro Bianco**

### **Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal RU:**

E', di fatto, la riproposizione della previsione del regolamento Urbanistico vigente, con alcune piccole modificazioni per permettere la corretta gestione dell'area. Si ritiene corretta la riproposizione dell'intervento per garantire il completamento della pianificazione che, come la precedente scheda B4-03, risulta come un "ritaglio" derivante dalla pianificazione PEEP collocata in maniera singolare nei confronti dell'edificato esistente

### **Le opportunità della trasformazione. Obiettivi e previsioni del RU:**

L'intervento permette il completamento dell'edificato sia verso la viabilità pubblica che verso l'area verde. Al contempo permette la definizione della parte terminale dell'area dei giardini "Ugo Dei".

In ultimo, con le previste cessioni di aree, si riporta nella proprietà pubblica un collettore fognario attualmente insistente in proprietà privata e si mette in atto una manutenzione straordinaria ad un tratto di marciapiede.

#### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** 450,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** cessione di quota in proprietà di posteggio e verde pubblico – realizzazione di posteggio pubblico e sistemazione marciapiede

#### **ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

#### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

#### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

#### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA B4-06 – Via Moro Bianco					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento della dotazione di posteggi e sistemazione di aree verdi	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	o	

#### Misure di mitigazione e compensazione:

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

**Alternative progettuali:**

Dato atto che questa previsione è la sostanziale riconferma di quella presente nell'attuale Regolamento urbanistico, si ritiene con le modeste modifiche apportate, di aver ottimizzato la soluzione per l'area.

## **B4-07 – Via Pian di Badia**

### **Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal RU:**

Si tratta di un lotto ricompreso fra la Via del Moro Bianco e l'intervento edificatorio realizzato recentemente. A seguito dell'edificazione sopra richiamata e della realizzazione della rotatoria è sorto un percorso pedonale che collega l'inizio di via di Soffena con la viabilità di accesso alla Badia di Soffena. Detto collegamento necessita di essere esteso fino alla Via del Moro Bianco in modo da creare un continuum pedonale che permetta la percorrenza in sicurezza di detti tratti viari.

### **Le opportunità della trasformazione. Obiettivi e previsioni del RU:**

La previsione, di fatto un modesto ampliamento della situazione attuale, consente maggiori possibilità di sfruttamento dell'area e, al tempo stesso, senza ricorrere a procedure espropriative, il completamento del percorso pedonale.

#### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** 150,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale e attività commerciali

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di percorso pedonale in continuazione di quello esistente lungo la strada provinciale

#### **ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

#### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

#### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

#### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S3

**Vincoli:** Vincolo paesaggistico D.LGS42/04

**Classificazione acustica** **Classe III**

Scheda di valutazione AREA B4-07 – Via Pian di Badia					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Inserimento sulle visuali principali della viabilità da Arezzo	B	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento della dotazione di percorsi pedonali	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	Possibilità di inserimento di una nuova attività commerciale	B	+	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	o	



**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

Dovrà essere posta particolare attenzione all'edificato in modo da garantire omogeneità con l'esistente e mantenere inalterata la visibilità della Badia di Soffena.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione dell'eventuale ampliamento in modo da non superare la linea dell'edificato definita dalla precedente edificazione.

**Alternative progettuali:**

Si ritiene che quello proposta sia il dimensionamento massimo compatibile con l'area, in alternativa alla inedificabilità. D'altro canto si ritiene che, per omogeneità con i lotti adiacenti, un maggior carico urbanistico nel lotto possa essere considerato compatibile.

## **B4-08 – Viale De Gasperi**

### **Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal RU:**

Si tratta di un modesto intervento di ampliamento, già previsto nel Regolamento Urbanistico, che viene riproposto per gettare le basi di una omogeneizzazione dell'edificato in questa porzione di abitato.

### **Le opportunità della trasformazione. Obiettivi e previsioni del RU:**

Dato atto che l'intervento proposto, qualora attuato dovrebbe permettere di ottenere un'immagine più omogenea dell'edificato lungo il V. Le De Gasperi, la vera opportunità è rappresentata dalla cessione delle aree necessarie per realizzare il collegamento pedonale fra il resede della Residenza Sanitaria Assistita e Via IV Novembre, passando per l'attuale distretto socio-sanitario.

#### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** 120,00 mq. in ampliamento / Uf 0.60 mq/mq per demolizione e ricostruzione

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di percorso pedonale pubblico

#### **ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

#### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

#### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

#### **LE ATTENZIONI:**

Pericolosità idraulica: Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F.1 / P.F.2

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.1 / G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2

**Vincoli:** Vincolo paesaggistico D.LGS42/04

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA B4-08 – Viale De Gasperi					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Modifica delle percezione dell'abitato da V.le De Gasperi	B	o	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento della dotazione di percorsi pedonali di collegamento fra strutture pubbliche	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	o	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

Si chiede attenzione agli allineamenti sul V.le De Gasperi in modo da omogeneizzare l'immagine dell'edificato dalla viabilità.

**Alternative progettuali:**

Non si ritiene che possano esserci particolari alternative alla soluzione proposta

## B4-09 – Pianellino

### Situazione attuale dell'area:

L'area ricade all'interno del perimetro della vecchia previsione progettata con il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Pianellino;

Detta previsione, da realizzarsi mediante l'attivazione di più piani di iniziativa privata, non è mai stata attuata ed è arrivata a naturale decadenza per il mancato convenzionamento dei piani attuativi di iniziativa privata in essa ricompresi.

Si aggiunga a quanto sopra che la parte terminale di via Giovanni XXIII, prossima al piano attuativo del Pianellino, presenta la necessità di prevedere la possibilità di realizzare un'area di sosta e di inversione di marcia, nelle more della realizzazione del piano attuativo del Pianellino, come descritto nella scheda C-05;

### Obiettivi e previsioni del RU:

La mancata realizzazione del piano particolareggiato del Pianellino ha comportato la necessità di dotare la parte terminale di via Giovanni XXIII di una zona di sosta e inversione di marcia. Con la soluzione proposta si svincola una modesta quota della edificabilità prevista nell'area, dando la possibilità di edificare un piccolo lotto posto a margine di via delle Balze, in cambio della superficie necessaria a realizzare, anche in via provvisoria, quanto sopra. La completa definizione dell'area di posteggio verrà invece demandata alla realizzazione del piano attuativo descritto nella scheda C-05;

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 250,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** cessione di area per prolungamento viabilità (prolungamento di via Giovanni XXIII), posteggio e verde pubblico in adiacenza a questa e impianto di sollevamento per lo smaltimento dei reflui.

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

### Disponibilità energetica:

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

Pericolosità idraulica: Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F.3

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2 / G.3 / G.4

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA B4-09 – Pianellino					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	0	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	-	SI
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	-	SI
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento della dotazione di posteggi e di rete viaria in ambiti carenti di tali strutture	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

Realizzazione di idoneo impianto per smaltimento reflui fuori pubblica fognatura. Considerato che esiste anche la previsione per l'urbanizzazione di tutta l'area circostante, è consigliabile predisporre l'impianto per poter essere collegato alla pubblica fognatura qualora realizzata.

L'intervento dovrà garantire quanto più possibile il mantenimento dell'immagine del fronte di via delle Balze attraverso un consistente arretramento dei corpi di fabbrica da realizzare con i materiali e le tipologie tipiche dell'architettura rurale di zona ed il mantenimento del muro a secco e della fascia di olivi lungo la strada.

**Alternative progettuali:**

La soluzione si ritiene possa essere una delle poche possibili per garantire in tempi ragionevolmente rapidi, la possibilità di realizzare, seppure in forma grezza un posteggio di dimensioni idonee in prossimità di Via Giovanni XXIII estremamente sotto questo profilo.

## **B4-10 – Via Sette Ponti**

### **Situazione attuale dell'area:**

Allo stato attuale l'area si presenta come residuale rispetto al vecchio piano attuativo denominato C8.

A seguito delle Osservazioni presentate è stata modificato l'assetto urbanistico dell'area previsto in sede di adozione, mantenendo inalterati gli obiettivi per la stessa.

Vengono pertanto individuate all'interno del vecchio comparto C8 due distinte aree, una di completamento B3 (interessata dalla scheda B4-10 in fase di adozione) e ora invece appositamente normata dall'art. 43 delle NTA territoriali e un'altra, oggetto della presente scheda, ricompresa nella scheda R-08 in fase di adozione che assume il nome di B4-10.

### **Obiettivi e previsioni del RU:**

La variazione prevista a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, consente, a fronte di un modesto aumento la possibilità di incrementare il numero di unità immobiliari nei lotti non realizzati a monte del piano attuativo solo a fronte della realizzazione e cessione di adeguate superfici per posteggio pubblico al fine di garantire il corretto dimensionamento degli standard urbanistici.

L'obiettivo di tale operazione è quello di sfruttare in maniera più intensiva un'area ormai vocata a destinazione residenziale e al contempo di gettare le premesse per una lettura unitaria di questa area con limitrofa area di recupero R-08

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** 780,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di viabilità e parcheggio pubblico

### **ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria per scarico fuori pubblica fognatura: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### **LE ATTENZIONI:**

Pericolosità idraulica: Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F. 2 /P.F.3

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2 / S3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III



Scheda di valutazione AREA B4-10 – Via Sette Ponti					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	0	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	-	SI
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Alterazione della percezione visiva dell'area dalla SP1 setteponti	B	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Realizzazione delle infrastrutture necessarie per il collegamento della originaria lottizzazione C8 con l'area dove insiste il capannone artigianale da recuperare di cui alla scheda R-08 e per il soddisfacimento delle aumentate necessità d posteggio	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

Realizzazione di idoneo impianto per smaltimento reflui fuori pubblica fognatura.

Gli incrementi di carico urbanistico sono consentiti solo a fronte della realizzazione e cessione di adeguate superfici per posteggio pubblico al fine di garantire il corretto dimensionamento degli standard urbanistici in area.

**Alternative progettuali:**

La presente scelta deriva dalla volontà di prevedere la possibilità di utilizzare i lotti non edificati del piano attuativo denominato C8, per permettere un nuovo disegno di suolo coerente con le previsioni di recupero dell'edificio artigianale limitrofo alla presente previsione.

Si è ritenuto opportuno, al posto di confermare le previsioni del piano attuativo approvato, modificare tali scelte per ottenere una pianificazione più organica e coerente con la viabilità provinciale nella zona.

Le modifiche apportate in sede di accoglimento delle osservazioni sono tese a permettere l'ottenimento di più avanzata possibilità di realizzazione dell'intervento da parte dei privati interessati, nel mantenimento degli obiettivi fissati dall'amministrazione.

## C-01 – Moro Bianco

### Situazione attuale dell'area:

Allo stato attuale l'area risulta pianificata in forza dell'approvazione del piano attuativo per l'area denominata "Utr4 area 10 a-b";

A seguito delle Osservazioni presentate è stata data la possibilità di riorganizzare l'assetto urbanistico dell'area anche se già approvato, mantenendo comunque inalterati gli obiettivi definiti dall'amministrazione nella pianificazione della stessa.

Allo stato attuale il piano attuativo risulta convenzionato ed è stata rilasciato il Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. I lavori, peraltro iniziati, si sono subito interrotti a causa del contesto economico generale che ha di fatto pregiudicato la sostenibilità economica dell'intervento.

Nelle more della possibile escussione delle polizze fideiussorie a garanzia della realizzazione delle opere di Urbanizzazione primaria, la presente scheda permette la possibilità di realizzare l'intervento con soluzioni organizzative diverse per quanto attiene alla viabilità.

Viene peraltro modificato il perimetro del comparto edificatorio, assegnando allo stesso una SUL derivante dalla somma di quella esistente unita a quella derivante da una sottostante zona di completamento B3 che viene inglobata nel perimetro.

Si evidenzia inoltre che la presente scheda non era presente nella prima stesura del rapporto ambientale e che l'intervento in esso denominato C01, nella attuale versione di rapporto viene individuato dalla scheda C01 – CAMPO SPORTIVO

### Obiettivi e previsioni del RU:

Ferma restando la possibilità di completare l'intervento con le regole del piano attuativo approvato, viene data la possibilità di intervenire in modo più omogeneo sull'area, mantenendo ferme le opere di pubblica utilità prioritarie e già previste nel comparto originario.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 1.350,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** come da piano attuativo approvato o come dalla nuova scheda qualora approvata apposta variante al piano attuativo già in vigore.

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Necessità di ampliamento della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Necessità di ampliamento della rete fognaria presente in area: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di ampliamento della viabilità comunale presente in area

### Disponibilità energetica:

Necessità di estensione della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Necessità di ampliamento della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F. 1

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2 / S3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

<b>Scheda di valutazione AREA C-01 – Moro Bianco</b>					
<b>Indicatori di sostenibilità</b>		<b>Impatti attesi</b>	<b>Valutazione analitica</b>		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	0	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	-	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Miglioramento della viabilità e delle aree verdi nella zona del Moro Bianco	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	Possibilità di interazione con aree sensibili prossime alle balze	B	-	SI
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

Le modalità realizzative previste nel piano attuativo approvato e confermate anche nella sua possibile variante, sono sufficienti a garantire un corretto inserimento paesaggistico

**Alternative progettuali:**

L'accoglimento dell'osservazione consente la possibile realizzazione dell'intervento (attualmente fermo) mantenendo invariati gli standard di qualità richiesti alle opere pubbliche da realizzare per il completamento della previsione.

## C-02 – Certignano 1

### Situazione attuale dell'area:

Trattasi dell'area di proprietà pubblica nella quale era prevista la realizzazione del piano PEEP di metà degli anni '80. Detta previsione è stata realizzata solo in piccolissima parte, in quanto risulta realizzato solo un lotto e le opere di urbanizzazione di fatto non esistono.

Di quella previsione restano quindi da attuare una porzione di volumetria e tutte le opere di urbanizzazione, ad eccezione della rete fognaria a servizio dell'edificio esistente che scarica su acque superficiali, avalle di trattamento depurativo.

L'amministrazione, in conformità a quanto disposto dal Piano strutturale, vista la decadenza del piano PEEP, ha riproposto una soluzione urbanistica per l'area approvando un piano particolareggiato che, attraverso la maggiorazione della superficie edificabile, rendesse attuabile il completamento dell'intervento.

Ad oggi però questa previsione non si è realizzata e si rende necessario perseguire altre soluzioni.

### Obiettivi e previsioni del RU:

La soluzione prospettata consente, attraverso un'operazione di perequazione verso le aree limitrofe alla scheda B4-03, di realizzare in quest'area sia il completamento delle previsioni del piano PEEP, sia la quota prevista dal precedente Regolamento urbanistico nell'area denominata Utr4-zona "a" e, con questo strumento destinata a posteggio;

E' evidente che con questa operazione si tende ad ottenere i seguenti effetti:

- contrazione delle volumetrie costruibili (si passa dai previsti 3750 mq di SUL realizzabili sulle due aree ai 2500 concentrati solo in questa;
- cessione gratuita a favore dell'amministrazione di un'area da destinare a posteggio pubblico (da realizzare successivamente dall'Amministrazione), intermedia fra via di Soffena e il piano PEEP del capoluogo, in grado di dare risposte efficaci in termini di alleggerimento della pressione da posteggio sulla stessa via di Soffena;
- Possibilità di completare l'area PEEP di Certignano sia dal punto di vista urbanistico che infrastrutturale.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 875,00 mq. residenziale convenzionata e 1.200 residenziale

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** realizzazione di viabilità pubblica, verde e parcheggi in loc. Certignano. Cessione di area per realizzazione di posteggio nel capoluogo come da scheda.

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Necessità di realizzazione di idoneo sistema di smaltimento dei reflui

**Servizio di depurazione dei reflui:** E' necessario prevedere idoneo impianto di trattamento dei reflui che possa comprendere anche quelli derivanti dai fabbricati limitrofi e non dotati di impianto di depurazione.

#### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di realizzazione della viabilità comunale necessaria al funzionamento dell'insediamento

#### Disponibilità energetica:

Necessità di estensione della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Necessità di ampliamento della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

Pericolosità idraulica: Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F. 1 Castelfranco - P.F. 3 Certignano -

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: Castelfranco s.3 - Certignano S2 / S3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA C-02 – Certignano 1

Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	0	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	M	-	SI
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Modifica delle percezioni visuali dalla strada panoramica dei SettePonti	B	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento delle aree a posteggio all'interno del capologo e della frazione di certignano – incremento delle aree verdi a certignano	B	+	
<b>Componenti socio - economiche</b>	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	Possibilità di completamento delle previsioni del PEEP	M	++	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

Dato atto che nel compluvio adiacente al comparto pervengono le acque reflue di una parte dell'abitato di Certignano e che non è previsto nel breve l'allacciamento al collettore principale, l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un sistema di depurazione in grado di trattare tutte le acque reflue convogliate su detto fosso.

Studio di soluzioni e tipologie che consentano di mantenere la percezione di spazio aperto verso valle dalla SP1 setteponti e che siano caratterizzate da soluzioni compatibili e coerenti con il contesto di riferimento

**Alternative progettuali:**

Dato atto che nel tempo le proposte di pianificazione avanzate non hanno avuto attuazione, si ritiene che nel tentare di far convergere interessi diversi non altrimenti realizzabili (la quota di SUL trasferita dall'abitato di Castelfranco), si possano attivare dinamiche virtuose in grado di dare completamento alle zone interessate dalla presente previsione.



## C-03 – Certignano 2

### Situazione attuale dell'area:

Trattasi di un'area a margine dell'abitato di Certignano posta a monte della SP1 Setteponti, vocata ad espansione residenziale dalle previsioni di PS.

In sede di prima applicazione del Regolamento urbanistico è stata realizzata la parte di espansione più prossima al centro abitato, con l'attenzione di porre le basi per il successivo ampliamento che, se realizzato, completerebbe l'espansione a Ovest di Certignano a monte della SP Setteponti, parallelamente alla previsione della scheda precedente.

### Obiettivi e previsioni del RU:

Dato atto che la realizzazione della previsione consente il completamento dell'area a monte, come sopra evidenziato, la previsione dettata dalla presente norma prevede, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione direttamente afferenti al comparto, anche la realizzazione di una parte dell'area verde della sottostante zona destinata ad area PEEP.

Considerate le più alte probabilità di prossima realizzazione di questo intervento, con questa soluzione si tenta di completare il collegamento fra il centro abitato e quest'area, nelle more della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area EX-PEEP.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 550,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di viabilità pubblica e parcheggi. Realizzazione di verde pubblico come da scheda

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Necessità di ampliamento della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Necessità di ampliamento della rete fognaria presente in area: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di ampliamento della viabilità comunale presente in area

### Disponibilità energetica:

Necessità di estensione della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Necessità di ampliamento della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

#### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F. 1 / P.F.2 / P.F.3

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2 / S3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** **Classe III**

Scheda di valutazione AREA C-03 – Certignano 2					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	0	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	0	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Modifica delle percezioni visuali dalla strada panoramica dei SettePonti	B	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Creazione di aree a verde pubblico a servizio dell'abitato di Certignano	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

Dato atto che nel compluvio adiacente al comparto pervengono le acque reflue di una parte dell'abitato di Certignano e che non è previsto nel breve l'allacciamento al collettore principale, l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un sistema di depurazione in grado di trattare tutte le acque reflue convogliate su detto fosso.

Deve essere effettuato uno studio di soluzioni e tipologie che consentano di mantenere la percezione dei ciglionamenti a monte della SP1 setteponti coerenti con il contesto di riferimento e in analogia con lottizzazione adiacente.

Utilizzo degli innesti sulla Strada provinciale esistente per la gestione dell'accesso/uscita dall'area.

**Alternative progettuali:**

## C-04 – Faella

### Situazione attuale dell'area:

Si tratta di un'area a confine con il territorio Comunale di Piandiscò, ricavata in quella che era un'ansa del torrente Faella, precedentemente modificato.

A seguito della prima approvazione del Regolamento Urbanistico era stato approvato un piano attuativo per l'area, non ancora convenzionato, ma per il quale non sono ancora decorsi i cinque anni previsti per la sua decadenza.

### Obiettivi e previsioni del RU:

La realizzazione di detta previsione, come da accordi siglati dalle strutture tecniche dei due comuni, e a maggior ragione ora, in previsione della fusione dei due comuni, consente la realizzazione di una importante strada di penetrazione dalla strada comunale fino al territorio compreso fra la SP Fiorentina e l'abitato di Faella, nella parte iniziale dell'abitato.

Detto tronco viario risulta importante perché sono rari i punti in cui, con dimensioni coerenti con i flussi di traffico previsti, è possibile effettuare dette penetrazioni in questa parte di territorio.

Inoltre la piccola cassa di espansione, necessaria per la sicurezza idraulica dell'intervento consente l'estensione dell'area verde attrezzata già esistente in prossimità della viabilità di collegamento fra la provinciale e l'abitato di Faella.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

Come da piano attuativo approvato

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Necessità di ampliamento della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Necessità di ampliamento della rete fognaria presente in area: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria risulta collettata al depuratore

#### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di ampliamento della viabilità comunale presente in area

#### Disponibilità energetica:

Necessità di estensione della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Necessità di ampliamento della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1 / I.2 / I.3 / I.4

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: Idraulica P.I. 2

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA C-04 – Faella					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Realizzazione di infrastrutture a servizio dell'abitato di Faella ampliamento delle aree verdi pubbliche a servizio dell'abitato	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	Aumento dell'impermeabilizzazione e aggravamento delle condizioni di deflusso del borro di barberaia	<b>M</b>	-	SI
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	o	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

In coerenza con gli studi idraulici allegati al piano attuativo e con quelli a corredo della presente variante, risulta essenziale l'esecuzione della cassa di espansione, in grado di assorbire l'acqua derivante dalla realizzazione dell'impermeabilizzazione e, in parte, dal borro di Barberaia. La stessa può essere organizzata per essere usata come area verde pubblica.

**Alternative progettuali:**

L'eventuale decadenza del piano (ormai prossima se non convenzionato), potrà permettere la valutazione di soluzioni alternative. Si ritiene però che la soluzione di penetrazione della viabilità e l'estensione del verde pubblico debbano essere confermati

## C-05 – Pianellino

### Situazione attuale dell'area:

L'area ricade all'interno del perimetro della vecchia previsione progettata con il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica del pi anellino;

Detta previsione, da realizzarsi mediante l'attivazione di più piani di iniziativa privata, non è mai stata attuata ed è arrivata a naturale decadenza per il mancato convenzionamento dei piani attuativi in essa ricompresi.

A causa della mancata realizzazione degli interventi pianificati si è venuta a creare l'esigenza di rivedere tutta l'impostazione dell'area, a partire dalla zona di Porta campana, prospiciente l'ingresso al centro abitato.

### Obiettivi e previsioni del RU:

In conformità a quanto dettato dal Piano strutturale in merito alla riqualificazione della porta di accesso al paese e vista la mancata attuazione delle precedenti previsioni nell'area, si è optato per dividere in maniera netta le due aree, dando origine alla presente previsione e a quella contenuta nella scheda R-02.

A seguito dell'accoglimento delle osservazioni l'area è stata ridimensionata e, in parte ridisegnata, limitandone l'estensione alla zona prioritaria rispetto alla necessità di definire il completamento dell'assetto urbanistico della zona. Nell'accoglimento dell'osservazione si è anche provveduto a un suo consistente ridimensionamento in termini di SUL.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 1.500,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Superficie permeabile minima (Sp):** 25%

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:** non compatibili con la residenza

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di viabilità pubblica, verde e parcheggi. Realizzazione del completamento del collegamento viario fra via Giovanni XXIII e via delle balze

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Necessità di ampliamento della rete acquedottistica gestita da Publicacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Necessità di ampliamento della rete fognaria presente in area: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore. Occorre prevedere anche la possibilità di sacrificare, quando a regime nel pozzetto di sollevamento posto in area e ricompreso all'interno della scheda B4-09.

### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di ampliamento della viabilità comunale presente in area

### Disponibilità energetica:

Necessità di estensione della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Necessità di ampliamento della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F. 3

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2 / G.3

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

<b>Scheda di valutazione AREA C-01 – Moro Bianco</b>					
<b>Indicatori di sostenibilità</b>		<b>Impatti attesi</b>	<b>Valutazione analitica</b>		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	0	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	-	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento della dotazione di posteggi , verdi pubblici e di adeguati collegamenti viari in ambiti carenti di tali strutture	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	Possibilità di interazione con aree sensibili prossime alle balze	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	



**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

Realizzazione di idoneo impianto per smaltimento reflui fuori pubblica fognatura. Considerato che esiste anche la previsione per l'urbanizzazione di tutta l'area circostante, è consigliabile predisporre l'impianto per poter essere collegato alla pubblica fognatura qualora realizzata.

**Alternative progettuali:**

Abbandonata l'idea del collegamento con la zona R-02 (prevista con un ponte nelle precedenti previsioni), si è optato per un consistente ridimensionamento della volumetria realizzabile in area (1750 mq. – comprensivi anche della scheda 84-09- contro i previsti 7500 mq. della vecchia previsione). A seguito dell'accoglimento delle osservazioni si è modificato il disegno di suolo limitando le aree in trasformazione a quelle strettamente necessarie alla definizione del completamento dell'assetto viario.

## C-06 – Campo Sportivo

### Situazione attuale dell'area:

Si tratta di un'area di margine rispetto al centro abitato che il PS destinava ad ampliamento per aree di servizio con particolare riferimento agli ambienti sportivi.

Considerato che la dotazione di tali impianti nel territorio comunale appare sufficiente a soddisfare la domanda (sono infatti presenti, oltre allo stadio comunale, il campo sportivo parrocchiale, un campo polivalente copribile per calcetto e tennis, un campo da tennis interra rossa e un'edificio per l'attività bocciola), si ritiene che l'utilizzazione di detta area possa essere destinata ad altro scopo, purchè parte degli interventi sia finalizzata al potenziamento delle infrastrutture a corredo delle aree sportive.

### Obiettivi e previsioni del RU:

Fermo restando quanto sopra espresso, la possibilità di utilizzazione a fini residenziali di tale area viene consentita solo in forza della realizzazione, oltre che delle opere di urbanizzazione interne al comparto edificatorio, anche del completamento del posteggio adiacente all'edificio della bocciola, al fine di incrementare le dotazioni di posteggi della zona sportiva del capoluogo.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 1.050,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** residenza

**Altre destinazioni:** -

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di viabilità pubblica e di posteggio pubblico

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Necessità di ampliamento della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Necessità di ampliamento della rete fognaria presente in area: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di estensione della viabilità comunale presente in area

### Disponibilità energetica:

Necessità di estensione della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Necessità di ampliamento della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F. 1 / P.F. 3

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2 / G.3

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2 / S3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

<b>Scheda di valutazione AREA C-06 – Campo Sportivo</b>					
<b>Indicatori di sostenibilità</b>		<b>Impatti attesi</b>	<b>Valutazione analitica</b>		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuova previsione	B	0	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia acquiferi	incremento delle superficie di suolo non permeabili	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	-	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Miglioramento dell'offerta dei posteggi nell'area sportiva	B	0	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	Possibilità di interazione con aree sensibili prossime alle balze	<b>M</b>	-	SI
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione residente	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

Deve essere posta particolare attenzione alla fascia parallela alla viabilità di accesso e limitrofa alle balze, nella cui fascia di rispetto devono essere realizzate tutte quelle opere necessarie a garantire il corretto deflusso delle acque, oltre alle opere necessarie a garantire la stabilità della strada nel tempo.

**Alternative progettuali:**

Si è ritenuto di non ampliare le strutture sportive in una zona che presenta problematiche di accesso non compatibili con una destinazione ad elevato carico urbanistico.

## D3-01 – Botriolo 2

### Situazione attuale dell'area:

L'area artigianale realizzata come attuazione del piano PIP è solo la parte iniziale di tutta la zona artigianale di Castelfranco che da metà degli anni '80 è stato deciso di realizzare in adiacenza alla SP8 di Botriolo.

L'area realizzata è dotata di strada dedicata di scorrimento con ingresso e uscita, ma le stesse non risultano pienamente adeguate alle necessità della zona.

Detta insufficienza deriva in gran parte dalle prime scelte urbanistiche nell'area che hanno determinato alcuni dei punti fissi dell'insediamento.

### Obiettivi e previsioni del RU:

La realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico consente il proseguimento verso valle dell'area artigianale e la realizzazione di detto tratto, permette l'avvicinamento alla zona nella quale realizzare un attraversamento idoneo alla corretta fruizione dell'area.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 1.500,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** produttivo

**Altre destinazioni:** -

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di viabilità pubblica, verde non attrezzato e parcheggi. Da convenzionare le modalità di gestione a carico del lottizzante o avente titolo del verde, anche dopo la validità del piano attuativo

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Necessità di ampliamento della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Necessità di ampliamento della rete fognaria presente in area: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

**Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di estensione della viabilità comunale presente in area

**Disponibilità energetica:**

Necessità di estensione della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Necessità di ampliamento della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1 / I.2 / I.3 / I.4

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F. 1 / P.F. 2  
idraulica P.I.1 / P.I.2 / P.I.3 / P.I.4

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2 / G.3

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA D3-01 – Botriolo 2					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni di rilievo	B	-	SI
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Esecuzione di opere per la sistemazione della fascia di rispetto fluviale	B	+	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Inserimento di strutture edilizie all'interno dell'area naturale protetta ANPIL le Balze	M	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	tutela e messa in sicurezza del reticolo idrografico	M	+	
<b>Componenti socio-economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	sviluppo dell'economia locale	B	++	
	attività economiche	sostegno e incremento delle attività artigianale / industriale	M	++	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	o	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Occorre porre particolare cautela nel prevedere e dimensionare un adeguato sistema di depurazione dei liquami, anche in considerazione della scarsa portata del borro del molinaccio nel periodo estivo.

Si ritiene di dover mettere in atto, tutte le misure finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie, alla tutela del paesaggio, alla riduzione dei consumi energetici.

Occorre porre comunque particolare attenzione alla realizzazione delle opere in prossimità del borro, in conformità alle prescrizioni geologico-idrauliche.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento, garantendo soluzioni architettoniche quanto più integrate possibile.

**Alternative progettuali:**

Sono possibili diverse disposizioni plani volumetriche all'interno del comparto per favorire l'organizzazione insediativa della aziende

## D3-02 – Campo Cellani 1

### Situazione attuale dell'area:

L'area artigianale esistente, realizzata a metà degli anni '80 è realizzata in una delle poche zone che presenta la possibilità di penetrazione all'interno dell'area.

L'area, che sostanzialmente si presenta come completata, potrebbe benissimo non essere ampliata senza che questa scelta pregiudichi le scelte di pianificazione dell'amministrazione.

### Obiettivi e previsioni del RU:

La possibilità di realizzazione della previsione per l'area consente la creazione delle seguenti opportunità:

- possibilità di realizzare un intervento artigianale di vaste dimensioni, uno dei pochi con tali caratteristiche presenti nel territorio comunale, in grado di soddisfare sia le esigenze di aziende medio-grandi che un buon numero di piccole;
- cessione a favore dell'amministrazione Comunale di un'area di 600 mq, da poter utilizzare come nuova rimessa per i mezzi comunali;
- Permettere la revisione e ammodernamento dell'impianto di depurazione per tutta l'area presente in adiacenza al borro del Molinaccio;

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 7.700,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** produttivo

**Altre destinazioni:** -

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di viabilità e posteggio pubblico. Realizzazione di cassa d'espansione e delle opere di sistemazione idraulica anche al di fuori del comparto. Da convenzionare le modalità di gestione a carico del lottizzante o avente titolo del verde, anche dopo la validità del piano attuativo

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Necessità di ampliamento della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Necessità di ampliamento della rete fognaria presente in area: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di estensione della viabilità comunale presente in area

### Disponibilità energetica:

Necessità di estensione della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Necessità di ampliamento della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1 / I.2 / I.3 / I.4

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F. 2 / P.F. 3

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2 / G.3

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III



Scheda di valutazione AREA D3-02 – Campo Cellani 1					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
Componenti ambientali	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	SI
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
Componenti paesaggistiche e territoriali	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Esecuzione di opere per la sistemazione della fascia di rispetto fluviale	B	+	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Inserimento di strutture edilizie all'interno dell'area naturale protetta ANPIL le Balze	M	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	tutela e messa in sicurezza del reticolo idrografico	M	+	
Componenti socio - economiche	popolazione residente e popolazione attiva	sviluppo dell'economia locale	B	++	
	attività economiche	sostegno e incremento della attività industriale / artigianale	M	++	
	edilizia residenziale sociale	Assenza degli effetti di rilievo	B	o	

#### Misure di mitigazione e compensazione:

Occorre porre particolare cautela nel prevedere e dimensionare un adeguato sistema di depurazione dei liquami, anche in considerazione della scarsa portata del borro del molinaccio nel periodo estivo.

Si ritiene di dover mettere in atto, tutte le misure finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie, alla tutela del paesaggio, alla riduzione dei consumi energetici.

Occorre porre comunque particolare attenzione alla realizzazione delle opere in prossimità del borro, in conformità alle prescrizioni geologico-idrauliche.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento, garantendo soluzioni architettoniche quanto più integrate possibile.

### **Alternative progettuali:**

Sono possibili diverse disposizioni plani volumetriche all'interno del comparto per favorire l'organizzazione insediativa della aziende

## D3-03 – Campo Cellani 2

### Situazione attuale dell'area:

L'area artigianale esistente, realizzata a metà degli anni '80 è realizzata in una delle poche zone che presenta la possibilità di penetrazione all'interno dell'area.

L'area, che sostanzialmente si presenta come completata, potrebbe benissimo non essere ampliata senza che questa scelta pregiudichi le scelte di pianificazione dell'amministrazione.

### Obiettivi e previsioni del RU:

A seguito delle osservazioni si è manifestata la necessità di unificare tutta l'area (che in adozione veniva trattata nelle schede D3-03 e D4-01), come una unica area ricompresa nella D3-03, anche se al suo interno vengono mantenute le due vocazioni originariamente previste.

In particolare, a seguito degli studi idraulici richiesti dalla competente struttura del Genio civile, si è trattato di prevedere opere di regimazione idraulica sul fosso adiacente alla zona di trasformazione da eseguirsi preventivamente rispetto a ogni operazione attuabile in area.

La scelta di confermare la destinazione artigianale per detta area, nonostante le sue caratteristiche geomorfologiche e di collegamento con la viabilità principale non siano ottimali, deriva dalla volontà di predisporre una risposta alla necessità di aziende artigianali di dimensione medio piccola o, al contempo consentire l'ampliamento dell'attività esistente e, contemporaneamente di dare una risposta alla necessità presente a tante aziende artigianali edili medio – piccole, di reperire uno spazio nel quale poter organizzare una corretta rimessa per le attrezzature di cantiere.

La vocazione artigianale dell'area, unita alla possibilità di realizzare strutture non costituenti SUL consente da un lato di poter accedere ad aree necessarie all'attività ad un prezzo più abbordabile e dall'altro consente di ridurre il fenomeno della creazione di strutture precarie, o solo di depositi a cielo aperto, dediti a questo scopo.

Ovviamente l'utilizzazione dell'area è legata alla realizzazione e sistemazione della viabilità di collegamento con la SP8 Botriolo e del compluvio presente nell'area, secondo le prescrizioni impartite nelle schede.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 850,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** produttivo

**Altre destinazioni:** -

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di viabilità e posteggio pubblico. Realizzazione di cassa d'espansione e delle opere di sistemazione idraulica anche al di fuori del comparto. Da convenzionare le modalità di gestione a carico del lottizzante o avente titolo del verde, anche dopo la validità del piano attuativo

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Necessità di ampliamento della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Necessità di ampliamento della rete fognaria presente in area: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:** La rete fognaria non risulta collettata al depuratore, pertanto necessita l'installazione di idoneo depuratore.

### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di estensione della viabilità comunale presente in area

### Disponibilità energetica:

Necessità di estensione della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Necessità di ampliamento della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1 / I.2 / I.3 / I.4

**Classe di pericolosità PAI:** del fiume Arno: geomorfologica P.F. 2

**Pericolosità geologica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2 / G.3

**Pericolosità sismica:** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S2 / S3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA D3-03 – Campo Cellani 2					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione delle nuove previsioni di rilievo	B	-	SI
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Esecuzione di opere per la sistemazione della fascia di rispetto fluviale	B	+	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Inserimento di strutture edilizie all'interno dell'area naturale protetta ANPIL le Balze	M	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	tutela e messa in sicurezza del reticolo idrografico	M	+	
<b>Componenti socio-economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	sviluppo dell'economia locale	B	++	
	attività economiche	sostegno e incremento della attività industriale / artigianale	M	++	
	edilizia residenziale sociale	Assenza degli effetti di rilievo	B	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Non si prevedono particolari misure di compensazione da mettere in atto, dato che non è prevista edificazione nell'area, ma solo la possibilità di realizzare strutture provvisorie.

Occorre porre comunque particolare attenzione alla realizzazione delle opere in prossimità del fosso, in conformità alle prescrizioni geologico-idrauliche.

E' da prevedere invece idonea schermatura vegetale dalla strada di collegamento verso i lotti

Qualora necessari impianti di smaltimento reflui questi dovranno essere adeguatamente trattati prima dell'immissione nel corpo recettore

**Alternative progettuali:**

Partendo dalla considerazione che l'area in esame, in sede di prima stesura del regolamento urbanistico, era considerata artigianale e dotata di consistente capacità edificatoria e che più volte è pervenuta la richiesta di reperire aree per lo stoccaggio dei materiali di cantiere da parte delle imprese edili, si è ritenuto opportuno utilizzare a tale scopo un'area già vocata a destinazione artigianale ma con consistenti problematiche di accesso.

La scelta effettuata, di fatto, permette di utilizzare con un livello di utilizzazione compatibile con l'area in esame.

### D3-04 – Botriolo 3

#### Situazione attuale dell'area:

La zona di trasformazione, ubicata nella fascia di rispetto della SP8 Botriolo è, in conformità alle previsioni del Piano strutturale, destinata ad accogliere una stazione di servizio per carburanti.

L'area è caratterizzata dalla presenza del borro del Molinaccio che si frappone fra la strada provinciale e il terreno oggetto di trasformazione. Per tale motivazione la soluzione per l'area viene demandata all'ottenimento dei pareri da parte della competente Provincia di Arezzo in merito agli aspetti legati alla tutela idraulica e alla gestione della viabilità

#### Obiettivi e previsioni del RU:

La previsione è incentrata a dotare il territorio comunale, nella direttrice verso San Giovanni Valdarno, di una stazione di servizio in quanto il territorio comunale ne è attualmente sprovvisto.

#### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 450,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** stazione di servizio con possibilità di realizzare strutture connesse alla stessa (bar, tavola calda, officina uffici..)

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:**

**Interventi da realizzare:** i fabbricati e le strutture devono esser realizzati con tecnologie e materiali coerenti con l'area ANPIL all'interno del quale l'intervento si inserisce

#### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Necessità di ampliamento della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Assenza della rete fognaria: risulta realizzabile l'intervento mediante realizzazione di idoneo nuovo scarico

**Servizio di depurazione dei reflui:** Necessita l'installazione di idoneo depuratore, da ottimizzare tenendo conto delle possibili attività presenti in area

**Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di collegamenti idonei con la viabilità provinciale

**Disponibilità energetica:**

Necessità di estensione della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Necessità di ampliamento della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

#### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1 / I.2 / I.3 / I.4

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.2  
Idraulica P.I.1 / P.I.2 / P.I.3 / P.I.4

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2 / G.3

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.2

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA D3-04 – Botriolo 3					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	-	SI
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Esecuzione di opere per la sistemazione della fascia di rispetto fluviale	B	+	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Inserimento di strutture edilizie all'interno dell'area naturale protetta ANPIL le Balze	M	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	tutela e messa in sicurezza del reticolo idrografico	M	+	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	sviluppo dell'economia locale	B	++	
	attività economiche	sostegno e incremento della attività industriale / artigianale	M	++	
	edilizia residenziale sociale	Assenza degli effetti di rilievo	B	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Occorre porre particolare cautela nel realizzare il sistema di depurazione dei liquami, anche in considerazione della scarsa portata del borro del molinaccio nel periodo estivo.

Si ritiene di dover mettere in atto, tutte le misure finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie, alla tutela del paesaggio, alla riduzione dei consumi energetici.

Nella progettazione degli edifici e delle strutture si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento, garantendo soluzioni architettoniche quanto più integrate possibile.

**Alternative progettuali:**

Nel contesto del territorio di Castelfranco, lungo la direttrice della SP8 Botriolo, anche a seguito di numerosi sopralluoghi, è stato possibile appurare che per garantire condizioni idonee di sicurezza della viabilità e tutelare il paesaggio, l'area individuata risulta essere quella con minori problematiche.



## D3-05 – Casa Nuova

### Situazione attuale dell'area:

L'area artigianale adiacente, realizzata come lottizzazione artigianale privata, poi estesa verso valle con il piano PIP, è la parte iniziale di una vasta zona artigianale che da metà degli anni '80 è stato deciso di realizzare in adiacenza alla SP8 di Botriolo.

L'area realizzata è dotata di strada dedicata di scorrimento con ingresso e uscita, ma le stesse non risultano pienamente adeguate alle necessità della zona.

Detta insufficienza deriva in gran parte dalle prime scelte urbanistiche nell'area che hanno determinato alcuni dei punti fissi dell'insediamento.

A causa degli eventi franosi avvenuti nel marzo del 2013 è stata realizzata una nuova strada per il collegamento della SP8 Botriolo con la località i Poggi. Detta viabilità, con alcune modifiche di tracciato, è stata poi confermata come la soluzione definitiva per garantire il collegamento con la località i Poggi.

L'intersezione di questa nuova viabilità con la SP8 Botriolo viene a trovarsi nelle immediate vicinanze dell'inizio della zona artigianale parallela al Borro del Molinaccio.

La soluzione definitiva ai problemi di viabilità dell'area artigianale è demandata, di fatto alla definizione delle zone definite come D3-01 e R-09, anche se è prevedibile aspettarsi tempi estremamente lunghi.

E' evidente che la previsione ricade per intero all'interno dell'area naturale protetta di interesse locale delle balze, come peraltro tutta l'area artigianale.

### Situazione attuale dell'area:

L'opportunità che si viene a creare, a fronte della realizzazione della nuova viabilità di collegamento fra la SP8 Botriolo e la strada dei Poggi, è quella, mediante la creazione di un nuovo lotto edificato a carattere artigianale, di sfruttare il nuovo attraversamento del borro del molinaccio come varco di uscita adeguato per tutta l'area.

La previsione, seppur contenuta all'interno dell'ANPIL, si chiede possa, con le dovute previsioni di opportuna collocazione e mitigazione, permettere la soluzione dei problemi della viabilità nell'area artigianale.

Si ritiene che la realizzabilità dell'intervento, tenuto conto delle misure di compensazione e mitigazione sotto riportate, sia vincolata all'utilizzo di forme coerenti con l'architettura rurale, tenuto conto che in tale zona, qualora se ne fossero create le condizioni, sarebbe stato possibile per una azienda agricola realizzare un annesso agricolo.

In quest'ottica si ritiene compatibile la previsione di un lotto artigianale, defilato rispetto alla zona artigianale principale, ma in grado, con le opere di urbanizzazione connesse a detto intervento di risolvere in maniera pressoché definitiva le problematiche di viabilità dell'area artigianale.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 1.000,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 1

**Destinazione prevalente:** produttivo

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:**

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di viabilità pubblica, verde (min 2.860 non attrezzato) e parcheggi (min 430 mq). Da convenzionare le modalità di gestione a carico del lottizzante o avente titolo di verde, anche dopo la validità del piano attuativo

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Necessità di ampliamento della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria: risulta realizzabile l'allacciamento alla rete esistente dotata di depuratore

**Servizio di depurazione dei reflui:** Necessita verifica dimensionale e qualitativa del depuratore esistente, da ottimizzare tenendo conto delle possibili attività presenti in area.

**Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di collegamenti idonei con la viabilità comunale esistente

**Disponibilità energetica:**

Necessità di estensione della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento. Necessità di ampliamento della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento.

**LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1 / I.2 / I.3 / I.4

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.3  
Idraulica P.I.1 / P.I.2 / P.I.3 / P.I.4

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2 / G.3

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.2

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

<b>Scheda di valutazione AREA D3-05 – Casa Nuova</b>					
<b>Indicatori di sostenibilità</b>		<b>Impatti attesi</b>	<b>Valutazione analitica</b>		
			<b>Criticità stato attuale</b>	<b>Effetto potenziale atteso</b>	<b>Mitig. / Compens.</b>
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	SI
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	tutela e conservazione del paesaggio e degli edifici presenti nell'ambito di pregio della Villa di Mandri e lungo le visuali della sp1 Setteponti	B	++	
	tutela dei valori storici ed insediativi	tutela e conservazione del paesaggio e degli edifici presenti nell'ambito di pregio dei centri storici, della badia di Soffena e nelle aree di tutela degli abitati e delle ville	B	++	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	salvaguardia del paesaggio legato all'identità locale; favorire la rigenerazione dei paesaggi; promuovere gli investimenti legati alla ruralità ed al presidio del territorio	B	++	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Promuovere la creazione di collegamenti pedonali fra le varie zone degli abitati Potenziare la dotazione di aree verdi e di posteggi	B	++	
	salvaguardia dal	tutela e messa in sicurezza del	M	++	

	rischio geologico, idraulico e sismico	reticolo idrografico promozione di interventi di adeguamenti sismici sia su edifici pubblici che privati, anche con incentivi di carattere normativo			
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	sviluppo dell'economia locale	B	++	
	attività economiche	<b>sostegno</b> e incremento della cultura agraria, con particolare riferimento alla produzione biologica <b>promuovere</b> la formazione di un centro commerciale naturale nel centro storico	M	++	
	edilizia residenziale sociale	Completamento dell'area PEEP di Certignano	-	++	

#### **Misure di mitigazione e compensazione:**

Oltre alle misure finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici, occorre porre particolare attenzione alla tutela del paesaggio.

Nello specifico occorre porre particolare attenzione alla collocazione del manufatto e alle sue regole compositive.

La superficie realizzabile, da concentrare in un unico corpo di fabbrica, dovrà essere caratterizzata dalla ricerca di regole compositive coerenti con l'architettura rurale tipica della zona.

#### **Alternative progettuali:**

Si è ritenuto corretto cogliere l'opportunità venutasi a creare in seguito agli eventi meteorologici del marzo 2013 che hanno portato alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento fra la SP Botriolo e la località I Poggi, al fine di risolvere i problemi della viabilità della zona artigianale.

Si ritiene che l'inserimento della nuova previsione, attuato nel pieno rispetto degli aspetti di mitigazione previsti possa essere compatibile con il contesto nel quale si inserisce.

## R - 01 – Ponte a Mandri

### Situazione attuale dell'area:

Si tratta di un'area posta all'inizio della viabilità che dalla SP1 Setteponti conduce alla frazione di Pulicciano.

Risulta caratterizzata dalla presenza di 3 ampi capannoni derivanti da attività di allevamento di pollame di carattere intensivo, poi adibiti a piccole attività artigianali e/o a depositi.

La previsione di riconversione dell'area, già presente nella prima stesura del Regolamento Urbanistico, è risultata non attuata. Viene riproposta, con modificazioni del perimetro e delle modalità attuative, consapevoli che la riconversione di detta area è di particolare importanza per la riqualificazione dell'immagine di un'area di margine di pregevole aspetto paesaggistico.

### Situazione attuale dell'area:

L'attuazione della previsione non comporta particolari opportunità legate alla pianificazione del territorio, bensì permette la ricomposizione unitaria di una zona che risulta in condizioni di degrado in quanto i capannoni e le loro pertinenze, attualmente largamente sottoutilizzati, costituiscono una immagine fortemente dequalificata in un'area di margine ma comunque inserita in contesto di pregio ambientale

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 1.000,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:**

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di viabilità pubblica, verde attrezzato (min 1.000) e parcheggi (min 250 mq).

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Necessità di ampliamento della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'intervento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria: risulta realizzabile l'allacciamento alla rete esistente

**Servizio di depurazione dei reflui:** Necessità l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta ancora allacciata al depuratore

### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Necessità di collegamenti idonei con la viabilità comunale esistente

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2 / G.3

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.2 / S.3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA R - 01 – Ponte a Mandri					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	Variazione con possibile diminuzione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	incremento del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	SI
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	-	SI
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Possibile variazione delle visuali dalla strada di Pulicciano	B	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	M	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Aumento della popolazione	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	M	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	-	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie e alla riduzione dei consumi energetici.

Utilizzo di materiali quanto più possibile permeabili per le sistemazioni esterne

Cura del corretto rapporto percettivo dell'intervento dalla strada di Pulicciano: occorre mantenere quanto più possibile inalterato il paesaggio visibile dalla strada.

Utilizzo di tipologie costruttive e materiali coerenti con l'architettura rurale di zona.

**Alternative progettuali:**

Rispetto alla prima stesura del Regolamento Urbanistico è cambiata la perimetrazione dell'area, al fine di consentire una diversa possibilità di distribuzione delle superfici recuperate. Occorre valutare con attenzione la soluzione di ingresso/uscita che deve essere dislocata, opportunamente rivista, nella parte a valle del comparto.

## R - 02 – Porta Campana

### Situazione attuale dell'area:

Si tratta di un'area di particolare importanza posta direttamente all'ingresso principale del centro abitato di Castelfranco di Sopra.

L'area prevalentemente pianeggiante è caratterizzata da un edificio di notevoli dimensioni adibito a civile abitazione e a locali commerciali. Lo stesso edificio risulta addossato alle mura, impedendo di fatto la visibilità di uno dei pochi tratti rimasti integri.

L'area risultava già edificabile attraverso l'approvazione, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 07.06.2007, del piano particolareggiato del Pianellino.

La previsione in esso contenuta non è però stata attuata, in assenza anche della stipula della prevista convenzione: essa prevedeva una edificazione molto accentuata nella zona pianeggiante del Pianellino (quella attualmente definita con la scheda C-05 e una zona a verde e posteggio nell'area ricompresa nella presente scheda. Non era previsto lo spostamento dell'edificio addossato alle mura. Le due aree venivano collegate mediante la realizzazione di un ponte di collegamento che facesse superare l'impluvio esistente fra le due "lingue" di altopiano.

### Obiettivi e previsioni del RU:

La mancata realizzazione delle previsioni contenute nel piano particolareggiato del Pianellino sopra descritto, ha posto le basi per una diversa pianificazione nell'area.

Riconoscendo la priorità della possibilità di riportare alla luce le antiche mura, a differenza della precedente previsione, la presente scheda consente l'edificazione nella zona prospiciente la porta di accesso al paese, a condizione che venga demolito il fabbricato addossato alle mura storiche.

Le opportunità che si vengono a creare, qualora realizzata la presente previsione, consistono nella realizzazione di un ulteriore posteggio a ridosso del centro abitato, nel riportare alla luce un pezzo consistente di mura (unitamente all'eliminazione del fabbricato incongruo con il contesto), ma anche nella realizzazione di una nuova edificazione che dovrà essere improntata alla ricerca di una similitudine con il tessuto insediativo del centro storico, in modo da riproporre all'esterno delle mura, un pezzo di città.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** 1.800,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 3

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** -

**Destinazioni non ammesse:**

**Interventi da realizzare:** realizzazione e cessione di viabilità pubblica, verde attrezzato e parcheggi – demolizione del fabbricato addossato alle mura e ripristino del paramento

### ADEGUATEZZA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE:

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

### Servizio di depurazione dei reflui:

Necessita l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta ancora allacciata al depuratore

### Gestione rifiuti:

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

### Disponibilità energetica:

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento, mediante estensione rete

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.1 / P.F.3

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.1 / G.2 / G.3 / G.4

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.2 / S.3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA R - 02 – Porta Campana					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	Riscoperta e valorizzazione delle mura del centro storico	M	++	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Miglioramento della percezione dell'accesso al centro abitato	M	++	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento della dotazione di posteggi e aree verdi	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	incremento della popolazione	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	M	0	



**Misure di mitigazione e compensazione:**

Dato atto che la realizzazione delle previsioni è di per sé un intervento di compensazione, la nuova edificazione prevista dovrà essere collocata in maniera tale da non impattare con i con visivi principali per chi arriva da San Giovanni Valdarno.

La realizzazione della fascia a verde a ridosso delle mura e il posteggio adiacente (che dovrà essere dotato di idonea alberatura), completano il corretto inserimento di una previsione sicuramente migliorativa rispetto alla situazione attuale.

**Alternative progettuali:**

Si ritiene che la scelta attuata di sottoporre la nuova edificazione alla preventiva demolizione del fabbricato addossato alle mura, in piena coerenza con i dettami del Piano Strutturale, non presenti alternative di rilievo, anche alla luce della mancata realizzazione delle precedenti previsioni.

## R - 03 – Via Aretina 2

### **Situazione attuale dell'area:**

Si tratta di un'area posta all'interno del centro abitato, in posizione defilata lungo la SP1 in direzione Arezzo.

Caratterizzata dalla presenza di un capannone industriale di consistenti dimensioni, soprattutto in riferimento alla sua area di pertinenza, risulta posto ad un livello altimetrico consistentemente più elevato della SP1 alla quale comunque accede: è uno dei capannoni caratterizzanti il primo sviluppo industriale di Castelfranco di Sopra.

La sua collocazione, estremamente impropria rispetto all'immagine urbana dell'abitato per chi proviene da Arezzo, è una delle motivazioni principali che ne fanno prevedere la necessità e la possibilità di riconversione.

### **Obiettivi e previsioni del RU:**

La trasformazione dell'edificio continua quell'operazione di riconversione industriale che ha portato nel tempo alla trasformazione dell'edificio industriale posto alla conclusione dei giardini St. Saturnin e alla creazione di Via Masaccio che collega Via Camalfi con Via Giotto e alla demolizione dell'edificio della EX-Ceim con la conseguente rinaturalizzazione del tratto urbano del Borro di Valecchi.

Purtroppo detta operazione attualmente è ferma a causa del fallimento della ditta recuperante.

Lo studio della previsione di recupero, se opportunamente coordinato con l'adiacente area della ex-Ceim, per la quale potrebbero cambiare le possibilità di realizzazione a causa del fallimento, potrebbe comportare anche una razionalizzazione degli accessi dalla SP1 a queste due aree

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** non superiore all'esistente – possibilità di attivazione delle discipline dei crediti edilizi.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** residenza

**Altre destinazioni:** commercio, direzionale, ricettivo

**Destinazioni non ammesse:**

**Interventi da realizzare:** Realizzazione di verde pubblico e posteggi in conformità al D.M. 1444/68

### **ADEGUATEZZA DELLA INFRASTRUTTURE A RETE**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

### **Servizio di depurazione dei reflui:**

Necessita l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta ancora allacciata al depuratore

### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento, mediante estensione rete

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento

### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA R - 03 – Via Aretina 2					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	+	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	M	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Riqualificazione dell'immagine di accesso al centro abitato	M	++	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento di aree verdi e di posteggi	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	incremento della popolazione	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	M	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Dato atto che la realizzazione delle previsioni è di per sé un intervento di compensazione, la nuova edificazione prevista dovrà essere collocata in maniera tale da non impattare con i coni visivi principali per chi arriva da Arezzo. Occorre porre particolare attenzione agli accessi all'area in modo da razionalizzare il numero degli stessi insistenti sulla SP Setteponti.

Occorre valutare con attenzione l'altezza dell'edificio in rapporto allo skyline sul quale si inserisce.

**Alternative progettuali:**

La scarsa disponibilità di terreno utilizzabile nei pressi del capoluogo rende pressoché impossibile pensare di trasferire la Superficie del capannone in altro luogo e comunque esiste la possibilità di realizzare un intervento in continuità con l'edificato parallelo alla SP sette ponti.

La possibilità di attivare i crediti edilizi, previsti dal Regolamento Urbanistico, consente contemporaneamente di ridurre la richiesta di trasformazione nell'area (rendendo l'intervento compatibile con il contesto) e di avere a disposizione volumetrie da redistribuire qualora individuate aree alternative.

## R - 04 – Via Aretina 3

### **Situazione attuale dell'area:**

Si tratta di un'area posta all'interno del centro abitato, in posizione defilata lungo la SP1 in direzione Arezzo.

Risulta caratterizzata dalla presenza di un capannone sede di un mobilificio tutt'ora in attività e da un ampio piazzale posto in fregio alla SP1 Setteponti.

Il fatto che nell'edificio vi sia ancora l'attività contribuisce a mitigare in qualche modo l'immagine del capannone per chi proviene da Arezzo, ma il fianco visibile risulta assolutamente incongruo con l'inizio del centro abitato del quale questo edificio costituisce una delle porte di ingresso.

### **Obiettivi e previsioni del RU:**

La possibilità di trasformare il capannone permette non solo di eliminare un edificio incongruo posto all'inizio del centro abitato, ma, al tempo stesso potrebbe consentire anche una rivisitazione delle condizioni viarie di accesso al paese.

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** non superiore all'esistente – possibilità di attivazione delle disciplina dei crediti edilizi.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** residenza

**Altre destinazioni:** commercio, direzionale, ricettivo

**Destinazioni non ammesse:**

**Interventi da realizzare:** Realizzazione di verde pubblico e posteggi in conformità al D.M. 1444/68

### **ADEGUATEZZA DELLA INFRASTRUTTURE A RETE**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Servizio di depurazione dei reflui:**

Necessita l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta ancora allacciata al depuratore

**Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

**Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento, mediante estensione rete

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento

### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA R - 04 – Via Aretina 3					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	+	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	M	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Riqualificazione dell'immagine di accesso al centro abitato	M	++	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento di aree verdi e di posteggi. Possibilità di rivedere la viabilità di accesso al capoluogo	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	incremento della popolazione	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	M	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Dato atto che la realizzazione delle previsioni è di per sé un intervento di compensazione, la nuova edificazione prevista dovrà essere collocata in maniera tale da garantire un corretto inserimento nello skyline esistente al fine di creare un'immagine corretta di abitato per chi proviene da Arezzo

Occorre porre particolare attenzione alla viabilità prospiciente l'edificio, dalla cui trasformazione potrebbero essere innescate dinamiche di revisione della viabilità finalizzate alla razionalizzazione degli accessi, ma anche alla creazione

Occorre valutare con attenzione l'altezza dell'edificio in rapporto allo skyline sul quale si inserisce

**Alternative progettuali:**

La scarsa disponibilità di terreno utilizzabile nei pressi del capoluogo rende pressoché impossibile pensare di trasferire la Superficie del capannone in altro luogo e comunque esiste la possibilità di realizzare un intervento in continuità con l'edificato parallelo alla SP sette ponti.

La possibilità di attivare i crediti edilizi, previsti dal Regolamento Urbanistico, consente contemporaneamente di ridurre la richiesta di trasformazione nell'area (rendendo l'intervento compatibile con il contesto) e di avere a disposizione volumetrie da redistribuire qualora individuate aree alternative.

## R - 05 – Via del Campo Sportivo

### **Situazione attuale dell'area:**

Si tratta di un'area posta all'interno del centro abitato, adiacente a via del Campo Sportivo e a quota più elevata rispetto alla stessa strada comunale.

Sede di un'attività tuttora in essere, la previsione consente di mantenere la possibilità di lavorare nell'edificio, ma, al contempo, getta le premesse per la riqualificazione di un'area assolutamente incongrua con il centro abitato, nel quale l'edificio risulta inglobato.

Anche in questo caso siamo nel contesto degli interventi di riqualificazione delle aree che avevano caratterizzato il primo sviluppo industriale di Castelfranco.

### **Obiettivi e previsioni del RU:**

La possibilità di trasformare il capannone permette di proseguire l'opera di riqualificazione urbana iniziata con la scelta della localizzazione dell'area artigianale in Botriolo, sostituendo quella di prima realizzazione edificata nella direttrice che dal capoluogo conduce ad Arezzo.

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** non superiore all'esistente – possibilità di attivazione delle disciplina dei crediti edilizi.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** residenza

**Altre destinazioni:** commercio, direzionale, ricettivo

**Interventi da realizzare:** Realizzazione di verde pubblico e posteggi in conformità al D.M. 1444/68

### **ADEGUATEZZA DELLA INFRASTRUTTURE A RETE**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

### **Servizio di depurazione dei reflui:**

Necessita l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta ancora allacciata al depuratore

### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento, mediante estensione rete

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento

### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III



Scheda di valutazione AREA R - 05 – Via del campo sportivo					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	+	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	M	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Riqualificazione dell'immagine dell'abitato nelle aree limitrofe allo stadio	M	++	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Incremento di aree verdi e di posteggi.	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	incremento della popolazione	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	M	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Dato atto che la realizzazione delle previsioni è di per sé un intervento di compensazione, la nuova edificazione prevista dovrà essere collocata in maniera tale da garantire un corretto inserimento nello skyline esistente al fine di creare un'immagine corretta di abitato per chi proviene da Arezzo

Occorre porre attenzione alla gestione degli accessi che è opportuno individuare dall'attuale via di Petrolli.

**Alternative progettuali:**

La scarsa disponibilità di terreno utilizzabile nei pressi del capoluogo rende pressoché impossibile pensare di trasferire la Superficie del capannone in altro luogo e comunque esiste la possibilità di realizzare un intervento in continuità con l'edificio parallelo alla SP sette ponti.

La possibilità di attivare i crediti edilizi, previsti dal Regolamento Urbanistico, consente contemporaneamente di ridurre la richiesta di trasformazione nell'area (rendendo l'intervento compatibile con il contesto) e di avere a disposizione volumetrie da redistribuire qualora individuate aree alternative.

La realizzazione degli accessi all'area a partire dalla via di Petrolli, consentono, vista la prossima decadenza del piano di recupero approvato all'interno della scheda RI-01, di poter studiare una soluzione complessiva per l'area.

## R - 06 – Africo 1

### **Situazione attuale dell'area:**

Si tratta di un'area posta all'esterno del centro abitato, caratterizzata da un complesso agricolo costituito da vari corpi d fabbrica bisognoso di opere di restauro e ristrutturazione.

All'interno del perimetro di detta zona di recupero risulta compresa la viabilità che permette l'accesso alla zona di recente edificazione denominata C4-basso e che, in sede di approvazione della lottizzazione sopra richiamata era contraddistinta come soggetta a esproprio per pubblica utilità.

Poiché la stessa era comunque gravata da ampia servitù di passo, le condizioni per l'attuazione della lottizzazione si sono comunque potute verificare. In seguito, l'approvazione del piano di recupero dell'area ex-CEIM ha consentito di garantire la realizzazione della strada di collegamento sopra descritta a carico degli attuatori del comparto ex-ceim, a condizione che la strada passi in proprietà pubblica.

### **Obiettivi e previsioni del RU:**

La principale opportunità derivante dall'attuazione della presente previsione è data dalla possibilità di ottenere la proprietà della strada, per consentire il completamento della viabilità che da Via del Moro Bianco, attraverso via di Pacenzia, riporta alla SP1 Setteponti.

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** non superiore all'esistente – possibilità di attivazione delle disciplina dei crediti edilizi.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** residenza

**Altre destinazioni:** commercio, direzionale, ricettivo

**Interventi da realizzare:** Realizzazione di verde pubblico e posteggi in conformità al D.M. 1444/68

### **ADEGUATEZZA DELLA INFRASTRUTTURE A RETE**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publicacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publicacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

#### **Servizio di depurazione dei reflui:**

Necessita l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta ancora allacciata al depuratore

#### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

#### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento, mediante estensione rete

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento

### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.1 / P.F.2

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2 / G.3

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.2 / S.3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA R - 06 – Africo 1					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	B	-	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	Tutela e conservazione degli edifici presenti	M	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	assenza di effetti di rilievo	M	++	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Promuovere la creazione di collegamenti viari e pedonali fra le varie zone degli abitati.	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	incremento della popolazione	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	M	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Considerato che l'intervento riguarda la possibilità di attuare un intervento di recupero complessivo sul fabbricato, al fine di aumentarne le possibilità di utilizzazione, anche mediante operazioni di spostamento di volumetrie incongrue, non si ritiene che debbano essere messe in atto particolari misure di compensazione.

**Alternative progettuali:**

Nel rispetto delle norme sul recupero dei fabbricati esistenti, non si ritiene vi possano essere alternative progettuali

## R - 07 – Mercatale 1

### **Situazione attuale dell'area:**

Si tratta di un'area posta all'esterno del centro abitato, lungo la via di Sette Ponti in direzione di Arezzo, anch'essa facente parte del primo sviluppo produttivo di Castelfranco.

L'area è posta al di sotto della strada provinciale. La possibilità di riconversione, oltre a permettere la realizzazione di interventi estremamente più coerenti dal punto di vista ambientale, consente anche la realizzazione di un percorso pedonale che collega questa previsione e quella a monte della SP setteponti (scheda R-08), con la parte centrale del capoluogo.

### **Le opportunità della trasformazione. Obiettivi e previsioni del RU:**

Riqualficazione degli insediamenti e collegamento pedonale fra la nuova previsione e il centro abitato.

Il collegamento pedonale, oltre a garantire mobilità alternativa in sicurezza consente di ampliare in maniera consistente la percezione dell'abitato e si lega in modo strutturato ai percorsi di trekking all'interno dell'area naturale delle balze.

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** non superiore all'esistente – possibilità di attivazione delle disciplina dei crediti edilizi.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** residenza

**Altre destinazioni:** commercio, direzionale, ricettivo

**Interventi da realizzare:** Realizzazione di verde pubblico e posteggi in conformità al D.M. 1444/68

**ADEGUATEZZA DELLA INFRASTRUTTURE A RETE**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Assenza della rete fognaria: necessita prevedere idoneo impianto di depurazione

**Servizio di depurazione dei reflui:**

Necessita l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta presente

**Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

**Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento, mediante estensione rete

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento

### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.3

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA R - 07 – Mercatale 1					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	Variazione del consumo di suolo, con possibile riduzione, determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	+	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	Variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Riqualificazione dell'immagine dell'accesso al centro abitato	B	++	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Potenziamento dei percorsi pedonali di collegamento con il centro abitato	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	incremento della popolazione	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	M	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Dato atto che la realizzazione delle previsioni è di per sé un intervento di compensazione, in quanto teso ad eliminare un fabbricato incongruo, la nuova edificazione prevista dovrà essere collocata in maniera tale da garantire un corretto inserimento nel paesaggio, sia come volumetrie che come utilizzo di materiali, soprattutto in considerazione del fatto che l'intervento si colloca, di fatto, in territorio aperto.

**Alternative progettuali:**

La scarsa disponibilità di terreno utilizzabile nei pressi del capoluogo rende pressoché impossibile pensare di trasferire la Superficie del capannone in altro luogo, pertanto, allo stato attuale, non è possibile un'altra collocazione delle volumetrie recuperate.

La possibilità di attivare i crediti edilizi, previsti dal Regolamento Urbanistico, consente contemporaneamente di ridurre la richiesta di trasformazione nell'area (rendendo l'intervento maggiormente compatibile con il contesto) e di avere a disposizione volumetrie da redistribuire qualora individuate aree alternative.



## R - 08 – Mercatale 2

### Situazione attuale dell'area:

Si tratta di un'area posta all'esterno del centro abitato, lungo la via di Sette Ponti in direzione di Arezzo, anch'essa facente parte del primo sviluppo produttivo di Castelfranco.

L'area è posta al di sopra della strada provinciale, direttamente prospiciente la zona R-07.

Vi si accede dalla sp1 setteponti, con un accesso assolutamente non sicuro, soprattutto in considerazione del fatto che la trasformazione comporterà un consistente aumento del flusso veicolare.

Adiacente all'area in oggetto vi è la zona che a seguito dell'accoglimento delle osservazioni risulta schedata al n. B4-10 e dal quale, con la stessa procedura, la presente zona è stata separata.

### Obiettivi e previsioni del RU:

Riqualificazione degli insediamenti e revisione degli accessi dalla SP1 setteponti.

Nella progettazione dell'intervento di recupero dell'area artigianale si dovrà tener conto della strada pubblica prevista nell'adiacente area definita B4-10.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** non superiore all'esistente – possibilità di attivazione delle disciplina dei crediti edilizi.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** residenza

**Altre destinazioni:** commercio, direzionale, ricettivo

**Interventi da realizzare:** Realizzazione di verde pubblico e posteggi in conformità al D.M. 1444/68. Obbligo di collegamento della viabilità pubblica interna al lotto a quella prevista nella zona di trasformazione B4-10 .

### ADEGUATEZZA DELLA INFRASTRUTTURE A RETE

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Assenza della rete fognaria: necessita prevedere idoneo impianto di depurazione

**Servizio di depurazione dei reflui:**

Necessita l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta presente

**Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

**Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento, mediante estensione rete

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.1 / P.F.2 / P.F.3

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.2 / S.3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA R - 08 – Mercatale 2					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	Variazione del consumo di suolo, con possibile riduzione, determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	+	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	Variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Riqualificazione dell'immagine dell'accesso al centro abitato	B	++	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Miglioramento della viabilità pubblica di accesso all'area	B	+	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	incremento della popolazione	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	M	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Dato atto che la realizzazione delle previsioni è di per sé un intervento di compensazione, in quanto teso ad eliminare un fabbricato incongruo, la nuova edificazione prevista dovrà essere collocata in maniera tale da garantire un corretto inserimento nel paesaggio, sia come volumetrie che come utilizzo di materiali, sin continuità con la parte limitrofa di intervento già realizzata. Deve essere razionalizzato l'accesso all'area, sfruttando quello realizzato per la lottizzazione adiacente.

**Alternative progettuali:**

La scarsa disponibilità di terreno utilizzabile nei pressi del capoluogo rende pressoché impossibile pensare di trasferire la Superficie del capannone in altro luogo, pertanto, allo stato attuale, non è possibile un'altra collocazione delle volumetrie recuperate.

La possibilità di attivare i crediti edilizi, previsti dal Regolamento Urbanistico, consente contemporaneamente di ridurre la richiesta di trasformazione nell'area (rendendo l'intervento maggiormente compatibile con il contesto) e di avere a disposizione volumetrie da redistribuire qualora individuate aree alternative.

## R - 09 – Botriolo

### Situazione attuale dell'area:

Si tratta di un'area posta lungo la SP8 Botriolo, compresa fra la zona D3-01 e la zona nella quale è prevista la possibilità di realizzare un nuovo distributore di carburanti.

Caratterizzata dalla presenza di un capannone originariamente utilizzato per l'allevamento di pollame e, ovviamente, da demolire, risulta idonea al prolungamento dell'area artigianale esistente di Botriolo e, al tempo stesso, ne costituisce la terminazione verso San Giovanni V.no.

### Obiettivi e previsioni del RU:

Dato atto che la riconversione del capannone comporta una indubbia riqualificazione, le vere opportunità sono quelle legate alla completa definizione della viabilità nell'area artigianale.

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:

**SUL massima ammissibile:** non superiore all'esistente – possibilità di attivazione delle disciplina dei crediti edilizi.

**Numero di piani massimo (np):** 2

**Destinazione prevalente:** residenza

**Altre destinazioni:** commercio, direzionale, ricettivo

**Interventi da realizzare:** Realizzazione di verde pubblico e posteggi in conformità al D.M. 1444/68. Obbligo di realizzazione del collegamento tra la lottizzazione ex-C8 e la zona oggetto di trasformazione, al fine di rendere sicuro l'accesso dalla SP Setteponti.

### ADEGUATEZZA DELLA INFRASTRUTTURE A RETE

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Assenza della rete fognaria: necessita prevedere idoneo impianto di depurazione

**Servizio di depurazione dei reflui:**

Necessita l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta presente

**Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

**Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento, mediante estensione rete

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento

### LE ATTENZIONI:

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1 / I.2 / I.3 / I.4

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.1 / P.F.2  
Idraulica P.I.1 / P.I.2 / P.I.3 / P.I. 4

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2 / G.3

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.2

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA R - 08 – Mercatale 2					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	Variazione del consumo di suolo, con possibile riduzione, determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	+	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	Variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	SI
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Esecuzione di opere per la sistemazione della fascia di ripetto fluviale	B	+	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Modifica e ampliamento di strutture edilizie all'interno dell'area naturale protetta ANPIL le Balze	M	-	SI
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Miglioramento della viabilità pubblica di accesso all'area	B	0	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	M	+	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	sviluppo dell'economia locale	B	+	
	attività economiche	sostegno e incremento della attività industriale / artigianale	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	M	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Occorre porre particolare cautela nel prevedere e dimensionare un adeguato sistema di depurazione dei liquami, anche in considerazione della scarsa portata del borro del molinaccio nel periodo estivo.

Si ritiene di dover mettere in atto, tutte le misure finalizzate al risparmio ed all'uso razionale delle risorse primarie, alla tutela del paesaggio, alla riduzione dei consumi energetici.

Occorre porre comunque particolare attenzione alla realizzazione delle opere in prossimità del Borro del Molinaccio, in conformità alle prescrizioni geologico-idrauliche.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento, garantendo soluzioni architettoniche quanto più integrate possibile.

**Alternative progettuali:**

La conferma della volontà di utilizzazione di tale area, per le sue caratteristiche geomorfologiche non consente soluzioni diverse.

## R - 10 – Area scolastica

### **Situazione attuale dell'area:**

Si tratta dell'area attualmente utilizzata per la scuola materna e media, oltre alla viabilità pubblica presente fra i due edifici.

A seguito della previsione di realizzazione di un nuovo plesso scolastico, approvata con apposito piano particolareggiato, si sono create le premesse per inserire fra le previsioni la possibilità di dismissione delle aree scolastiche esistenti e la loro conseguente valorizzazione economica ed urbanistica.

### **Obiettivi e previsioni del RU:**

Oltre a permettere una nuova definizione dello spazio urbano in prossimità della porta che guarda Arezzo, si pongono le basi per una riqualificazione urbanistica dell'area caratterizzata da un disegno di suolo alquanto frammentato e incoerente, oltre a garantire un ritorno economico finalizzabile alla realizzazione del nuovo plesso.

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** pari all'esistente e definita in 2.200,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 3

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** attività commerciali, terziario -direzionali, parcheggio pubblico, servizi sanitari e assistenziali

**Interventi da realizzare:** Realizzazione di verde pubblico e posteggi in conformità al D.M. 1444/68

### **ADEGUATEZZA DELLA INFRASTRUTTURE A RETE**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

### **Servizio di depurazione dei reflui:**

Necessita l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta presente

### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento, mediante estensione rete

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento

### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.1 / P.F.3

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.1 / G.2

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.2

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA R - 08 – Mercatale 2					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	Variazione del consumo di suolo, con possibile riduzione, determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	Variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	Valorizzazione dell'area limitrofa a porta aretina	B	+	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Valorizzazione dell'area limitrofa a porta aretina	B	+	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Miglioramento della viabilità – creazione di infrastrutture di posteggio per i residenti nel centro storico	B	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	sviluppo dell'economia locale	B	+	
	attività economiche	sostegno e incremento della attività industriale / artigianale	B	+	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	



**Misure di mitigazione e compensazione:**

Dato atto che la realizzazione delle previsioni è di per sé un intervento di compensazione, in quanto la possibilità di ristrutturazione urbanistica nell'area permette il miglioramento della qualità dell'edificato e del tessuto urbano in prossimità della porta aretina.

**Alternative progettuali:**

La norma proposta definisce solo i parametri urbanistico -edilizi necessari per l'intervento, demandando alla presentazione della proposta di piano attuativo l'effettiva scelta progettuale.

## R - 11 – Fruscola

### **Situazione attuale dell'area:**

Si tratta dell'area attualmente utilizzata per la scuola materna e media, oltre alla viabilità pubblica presente fra i due edifici.

A seguito della previsione di realizzazione di un nuovo plesso scolastico, approvata con apposito piano particolareggiato, si sono create le premesse per inserire fra le previsioni la possibilità di dismissione delle aree scolastiche esistenti e la loro conseguente valorizzazione economica ed urbanistica.

### **Obiettivi e previsioni del RU:**

Oltre a permettere una nuova definizione dello spazio urbano in prossimità della porta che guarda Arezzo, si pongono le basi per una riqualificazione urbanistica dell'area caratterizzata da un disegno di suolo alquanto frammentato e incoerente, oltre a garantire un ritorno economico finalizzabile alla realizzazione del nuovo plesso.

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

**SUL massima ammissibile:** pari all'esistente e definita in 2.200,00 mq.

**Numero di piani massimo (np):** 3

**Destinazione prevalente:** residenziale

**Altre destinazioni:** attività commerciali, terziario -direzionali, parcheggio pubblico, servizi sanitari e assistenziali

**Interventi da realizzare:** Realizzazione di verde pubblico e posteggi in conformità al D.M. 1444/68

### **ADEGUATEZZA DELLA INFRASTRUTTURE A RETE**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

#### **Servizio di depurazione dei reflui:**

Necessita l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta presente

#### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

#### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento, mediante estensione rete

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento

### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.1 / P.F.3

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.1 / G.2

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.2

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA R - 11 – Fruscola					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	consumo idrico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico	B	0	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia acquiferi	Variazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	-	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	0	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	Miglioramento della percezione ambientale del contesto	B	+	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Valorizzazione del percorso pedonale ricavato nella vecchia strada provinciale	B	+	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Incremento della popolazione	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

Dato atto che la realizzazione delle previsioni è di per sé un intervento di compensazione, in quanto la possibilità di riconversione degli edifici esistenti con opportuna collocazione e mitigazione, si ritiene non debbano essere messi in atto altri interventi con l'eccezione di quelli necessari a garantire il corretto smaltimento dei reflui

**Alternative progettuali:**

La proposta di piano di Recupero potrà individuare possibili alternative, compatibilmente con il contesto di riferimento.

## **R1 - 01 – Via Aretina 1**

### **Situazione attuale dell'area:**

Si tratta di un'area posta all'interno del centro abitato, in posizione defilata lungo la SP1 in direzione Arezzo. Caratterizzata dalla presenza di un capannone industriale e di due fabbricati per civile abitazione, di diversa dimensione e fattura, per la stessa è stato approvato, con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, un piano di recupero, tutt'ora non convenzionato ma ancora efficace.

### **Obiettivi e previsioni del RU:**

L'attuazione della previsione, per gli impegni contenuti all'interno della convenzione consentirebbe, qualora realizzata di eliminare un fabbricato incongruo con il contesto urbano e, al tempo stesso, permette la realizzazione del prolungamento del percorso pedonale da via Petrolli fino a Via Divisione Garibaldi.

### **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:**

Come da piano attuativo approvato

### **ADEGUATEZZA DELLA INFRASTRUTTURE A RETE**

**Approvvigionamento idrico:** Presenza della rete acquedottistica gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

**Rete fognaria:** Presenza della rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A.: risulta realizzabile l'allacciamento

### **Servizio di depurazione dei reflui:**

Necessita l'installazione di idoneo depuratore, in quanto la rete fognaria non risulta presente

### **Gestione rifiuti:**

In tutto il territorio comunale è presente la raccolta differenziata nella modalità di raccolta di stradale e/o di prossimità, attualmente gestita da C.S.A. e, prossimamente da ATO 6 TOSCANA. Sono necessarie solo eventuali modeste modifiche al percorso dei servizi di raccolta e spazzamento

**Viabilità:** Presente la viabilità comunale

### **Disponibilità energetica:**

Presenza della rete elettrica gestita da ENEL: risulta realizzabile l'allacciamento, mediante estensione rete

Presenza della rete del gas metano gestita da Toscana Energia: risulta realizzabile l'allacciamento

### **LE ATTENZIONI:**

**Pericolosità idraulica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: I.1

**Classe di pericolosità PAI del fiume Arno:** pericolosità geomorfologica P.F.1

**Pericolosità geologica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: G.2

**Pericolosità sismica** Classe di pericolosità DPGR 53/2011: S.3

**Vincoli:** Nessuno

**Classificazione acustica** Classe III

Scheda di valutazione AREA R1 - 01 – Via Aretina 1					
Indicatori di sostenibilità		Impatti attesi	Valutazione analitica		
			Criticità stato attuale	Effetto potenziale atteso	Mitig. / Compens.
<b>Componenti ambientali</b>	consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	consumo idrico	incremento del fabbisogno idrico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	consumo energetico	incremento del fabbisogno energetico determinato dalla realizzazione della nuove previsioni di rilievo	B	o	
	emissioni in atmosfera	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	salvaguardia della flora e della fauna	assenza di effetti di rilievo	B	o	
	produzione rifiuti e reflui	incremento determinato dalla realizzazione della nuove previsioni	B	o	
	inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	B	o	
<b>Componenti paesaggistiche e territoriali</b>	tutela dei valori ecologici ed ambientali	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori storici ed insediativi	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile	Miglioramento della qualità urbana sulla SP Setteponti	M	+	
	servizi ed attrezzature di interesse generale	Estensione della rete di marciapiedi sulla SP Setteponti	M	++	
	salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico	assenza di effetti di rilievo	B	0	
<b>Componenti socio - economiche</b>	popolazione residente e popolazione attiva	Aumento della popolazione	B	+	
	attività economiche	assenza di effetti di rilievo	B	0	
	edilizia residenziale sociale	assenza di effetti di rilievo	B	0	

**Misure di mitigazione e compensazione:**

La realizzazione delle previsioni è di per sé un intervento di compensazione, in quanto la possibilità di riconversione degli edifici esistenti con opportuna collocazione e mitigazione, contribuisce a migliorare la qualità urbana di Castelfranco di Sopra

**Alternative progettuali:**

Dato atto che la proposta di piano di Recupero, non convenzionata è prossima alla decadenza, le prossime proposte, nel rispetto dei parametri previsti dalla presente variante, potrà prevedere soluzioni progettuali diverse.

## **7. MONITORAGGIO:**

L'Amministrazione comunale garantisce la sostenibilità ambientale delle scelte di piano, attraverso la fase di monitoraggio: ossia il controllo periodico di una serie di specifici indicatori, sia di carattere qualitativo che quantitativo, determinati per comprendere sia lo stato di attuazione delle previsioni sia l'impatto sulle risorse da parte delle realizzazioni. Il monitoraggio avverrà attraverso l'acquisizione, l'elaborazione e la restituzione grafica e numerica dei dati disponibili, all'interno dell'aggiornamento sistematico del quadro conoscitivo relativamente allo stato dell'ambiente; verificando in tale modo la rispondenza delle azioni del RU agli obiettivi ed alle strategie del PS, soprattutto in termini di effetti sulle risorse fondamentali. Si riportano di seguito una serie di indicatori, divisi per singola risorsa monitorata, che possono risultare utili per una analisi ad intervalli regolari dello stato di salute dell'ambiente a livello comunale. Conviene ricordare che alcuni degli indicatori sotto menzionati, sono già attualmente oggetto di rilevazione e controllo periodico e costante da parte dei relativi soggetti competenti.

Monitoraggio delle componenti ambientali:

### **Aria:**

*(monitoraggio a cura del servizio Urbanistica – Assetto del territorio)*

Dato atto che non si ritiene che la risorsa aria abbia a subire particolari effetti a seguito delle trasformazioni previste nel piano, si rimanda comunque alle seguenti modalità di acquisizione dei dati:

**inquinamento atmosferico:** gli indicatori sullo stato di qualità dell'aria sono gli inquinanti previsti dalla normativa fra i quali quelli a maggior rilevanza: il PM10, NOX ed Ozono.

Per le emissioni in aria ambiente si può fare riferimento alle seguenti fonti di dati:

- l'Inventario Regionale delle Sorgenti di Emissione (IRSE) che fornisce periodicamente i dati, disaggregati a livello comunale, delle principali categorie di inquinanti: CO, COV, NOX, PM10, SOX.
- database online del Sistema Informativo Regionale dell'Ambiente della Toscana (SIRA), riguardanti la zona di valutazione della qualità dell'aria del Valdarno aretino, riconosciuta dalla Regione Toscana.
- dati annuali disponibili presso l'ARPAT di Arezzo della stazione fissa di misurazione della qualità dell'aria della Centrale a ciclo combinato ENEL di S. Barbara, ubicata in Via Perugia, in prossimità dello stadio comunale di san Giovanni Valdarno.

### Modalità e periodicità di rilevazione

*Si ritiene che detto dato debba essere acquisito nello stato attuale e verificato almeno annualmente e comunque dopo la conclusione di ognuno degli interventi contenuti nelle schede di trasformazione*

### **Qualità acustica ed elettromagnetica:**

*(monitoraggio a cura del servizio Urbanistica – Assetto del territorio)*

L'indicatore è dato dal livello di inquinamento acustico ed elettromagnetico:

- attività di controllo svolta da ARPAT su richiesta dell'ente locale interessato.

### Modalità e periodicità di rilevazione

*Si ritiene che detto dato debba essere acquisito nello stato attuale e verificato almeno annualmente e comunque dopo la conclusione di ognuno degli interventi contenuti nelle schede di trasformazione*

### **Energia:**

*(monitoraggio a cura del servizio Urbanistica – Assetto del territorio)*

produzione di energia da fonti rinnovabili a livello comunale:

- fonte dell'informazione database GSE;
- consumi energetici delle utenze pubbliche

### Modalità e periodicità di rilevazione

*Si ritiene che detto dato debba essere acquisito nello stato attuale e verificato almeno annualmente per quanto attiene alla produzione di energia rinnovabile.*

*Il controllo dei consumi delle utenze pubbliche dovrà essere attuato almeno annualmente anche per verificare l'economicità della fornitura*

### **Acqua**

*(monitoraggio a cura del servizio Urbanistica – Assetto del territorio)*

gli indicatori da monitorare, per definire lo stato della risorsa ed i potenziali impatti subiti, sono così determinati:

- la qualità dell'acqua potabile, con rilevazione delle attività di laboratorio da parte di ARPAT sullo stato delle acque sotterranee destinate alla produzione di acque per uso umano;
- inquinamento delle acque superficiali e sotterranee: quale risulta dalla consultazione dei dati elaborati da ARPAT e di quelli estratti dal database del SIRA;



- livello dei consumi idrici che scaturisce dall'analisi dei dati annuali in possesso all'AATO3 e di quelli consultabili presso il database del SIR;
- stato di efficienza della rete acquedottistica e risanamento dei tratti affetti da perdite così come rilevabile dal monitoraggio dell'attività da parte dell'Ente gestore Publiacqua S.p.A.;
- qualità della depurazione e del sistema di smaltimento dei reflui e stato di efficienza della rete fognaria: informazioni contenute nei report dell'AATO3, dell'ARPAT e dell'Ente Gestore Publiacqua S.p.A.

Modalità e periodicità di rilevazione

*Si ritiene che detto dato debba essere acquisito nello stato attuale e verificato almeno annualmente e comunque dopo la conclusione di ognuno degli interventi contenuti nelle schede di trasformazione*

**Suolo e sottosuolo**

*(monitoraggio a cura del servizio Urbanistica – Assetto del territorio e ufficio cultura)* in questo caso il monitoraggio, di tipo sia quantitativo ma soprattutto qualitativo, si concentrerà:

- sulla quantità di consumo di suolo a seguito dell'approvazione dei piani attuativi e delle nuove costruzioni;
- controllo delle attività di cava;

Modalità e periodicità di rilevazione

*Si ritiene che detto dato debba essere verificato almeno annualmente, aggiornato dopo la conclusione di ognuno degli interventi contenuti nelle schede di trasformazione e sottoposto a verifica complessiva dopo cinque anni dalla sua approvazione.*

*L'attività di cava deve invece essere monitorata almeno ogni sei mesi, anche avvalendosi di tecnici esterni con comprovata capacità*

**Ambiente, paesaggio e patrimonio culturale:**

*(monitoraggio a cura del servizio Urbanistica – Assetto del territorio e ufficio cultura)*

in questo caso il monitoraggio, di tipo sia quantitativo ma soprattutto qualitativo, si concentrerà:

- sull'attuazione dei PMAA per la manutenzione, il recupero ed il ripristino delle sistemazioni agrarie e la riqualificazione delle pertinenze;
- sulla presenza di aree degradate, dismesse e/o sottoutilizzate;
- sul controllo continuo sulla dotazione di standard urbanistici quali spazi pubblici, attrezzature collettive e aree verdi;
- controllo continuo sulla realizzazione e dotazione di percorsi pedonali e ciclabili, per una mobilità sostenibile
- Quantità di recupero del patrimonio storico,
- Numero delle presenti turistiche,
- Spesa per opere pubbliche

Modalità e periodicità di rilevazione

*Si ritiene che detti dati debbano essere acquisito nello stato attuale e verificato almeno annualmente e comunque dopo la conclusione di ognuno degli interventi contenuti nelle schede di trasformazione.*

*Occorre anche creare un sistema organizzato di informazioni sulle aziende agricole al fine di verificare l'attuazione dei singoli PdMAA e conoscere la dislocazione e l'estensione delle aziende, unitamente alle loro variazioni dimensionali e/o di assetto.*

*Il monitoraggio sulla presenza di aree degradate, dismesse e/o sottoutilizzate va effettuato creando una cartografia con la situazione di fatto da aggiornare con cadenza annuale, anche al fine di verificarne l'espansione e/o la contrazione*

**Economia e popolazione**

Questo particolare fattore ambientale verrà monitorato sotto tre aspetti come sotto specificati:

1. Dinamiche produttive e commerciali
2. Tendenze demografiche
3. Edilizia sociale

**Dinamiche produttive e commerciali:**

*(monitoraggio a cura dell'ufficio associato SUAP)*

natalità e mortalità delle aziende e delle attività commerciali sul territorio comunale; nuova occupazione attivata

**Tendenze demografiche:**

*(monitoraggio a cura dell'ufficio anagrafe)*

variazione della popolazione, saldo migratorio, numero di famiglie, ecc..

**Edilizia sociale:**

*(monitoraggio a cura del servizio Urbanistica – Assetto del territorio)*

numero di alloggi di edilizia convenzionata pianificati, attivati ed effettivamente realizzati

**Rifiuti:**

*(monitoraggio a cura del servizio Urbanistica – Assetto del territorio)*

verrà monitorata la produzione totale di rifiuti e la percentuale di raccolta differenziata:

fonte di informazione sarà la società che gestisce il servizio (attualmente CSA Spa e consultazione database annuale della Agenzia Regionale Recupero Risorse (monitoraggio a cura dell'ufficio Ambiente).

Modalità e periodicità di rilevazione

*Si ritiene che tutti i dati indicati come necessari per l'effettuazione del monitoraggio debbano essere prioritariamente acquisiti nello stato iniziale e verificati con cadenza almeno annuale.*

*Per alcuni di essi (rifiuti, natalità e mortalità delle aziende e delle attività commerciali sul territorio comunale, può essere opportuno anche una aggiornamento semestrale.*

## 8. CONCLUSIONI:

Le trasformazioni proposte risultano in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale di carattere regionale e provinciale e con i piani sovraordinati.

Le azioni del Regolamento Urbanistico, che concretizzano gli obiettivi del Piano Strutturale, parrebbero efficaci nel perseguire il fine della sostenibilità.

Queste ultime considerazioni, all'interno del Rapporto Ambientale, sono state svolte nei capitoli relativi alle schede di valutazione nelle quali sono stati analizzati i potenziali effetti sulle risorse fondamentali sia nella scala più ampia della trattazione per UTOE, che in quella di dettaglio per i singoli ambiti della trasformazione.

In queste schede, la descrizione degli effetti attesi, espressa con una valutazione sia sintetica che di tipo qualitativo, ha raggiunto lo scopo di evidenziare eventuali casi impicanti impatti ambientali critici o non compatibili.

Sintetizzando i risultati di tale valutazione, appare chiaro che risultano prevalenti:

- gli effetti di valore positivo, dimostrano un elevato livello di coerenza con gli obiettivi assunti;
- gli effetti che, pur potenzialmente negativi, hanno incidenza poco significativa sulla risorse od addirittura nulla se si adottano le opportune misure mitigative e/o compensative per fare in modo che l'effetto non si produca, si ritengono comunque compatibili.

Le stesse sono misure che risultano sempre fattibili, in riferimento agli aspetti economici, tecnici e procedurali; quest'ultimo aspetto è molto importante poiché l'elevata incidenza di costo, o una rilevante complessità esecutiva e attuativa, di tali misure, comporterebbe una problematica attuazione delle previsioni di piano, con conseguenti rischi per la sua sostenibilità.

Le misure di mitigazione e/o compensazione individuate a seguito dell'attività di valutazione sono state tradotte in prescrizioni esplicitate all'interno delle Schede di Indirizzo dei singoli ambiti, contenuti nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, all'interno del capitolo che disciplina le trasformazioni della città e del territorio e saranno implementate a seguito dell'analisi da parte dell'Autorità competente del presente rapporto ambientale

Per quanto riguarda l'aspetto del rischio idraulico, geomorfologico e sismico, sono stati opportunamente affrontati in sede di redazione di disciplina della fattibilità degli interventi, in concerto con i professionisti incaricati dello studio idrologico, idraulico, sismico e geomorfologico di supporto alla Variante, ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R e per l'adeguamento al PAI.

Questi ultimi aspetti sono stati affrontati in apposita conferenza dei servizi propedeutica all'adozione della presente variante e saranno implementati con le osservazioni che gli Enti competenti faranno nel prosieguo dell'iter approvativo.

Alla luce di quanto sopra esposto e stante anche la novità della disciplina, risulta molto importante, al fine di valutare la corretta previsione degli effetti attesi, l'effettuazione costante della azioni di monitoraggio, anche al fine di incrementare i dati disponibili e poter affinare sempre di più le successive previsioni.

A seguito della entrata in vigore della L.R.32/2013 che istituisce il Comune unico di Castelfranco-Piandiscò, fra i Comuni di Castelfranco di Sopra e Piandiscò, a partire dal 1/1/2014, si rimarca la necessità, quanto prima, di iniziare il procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale per il nuovo Comune al fine di ottenere un quadro conoscitivo omogeneo per l'intero territorio e poter valutare compiutamente gli effetti delle scelte pianificatorie che, a partire dal prossimo anno si riverseranno su un territorio più ampio e su un maggior numero di persone.

**ALLEGATO 1 –  
NUOVO DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE**

**CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO STRUTTURALE SUDDIVISA PER FUNZIONI:**

UTOE	Residenziale (a)							Industriale e artigianale (b)	Commerciale (c)				Turistico - ricettivo				Direzionale (d)						
	recupero del P.E.E. Urbano	recupero del P.E.E. Agricolo	maggiore carico urbanistico (1)	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	aree interstiziali e capacità residua	nuove quote (2)	TOTALE		recupero del P.E.E. Urbano	recupero del P.E.E. Agricolo	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	maggiore carico urbanistico	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	recupero del P.E.E. Urbano	maggiore carico urbanistico	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	nuove quote (2)	TOTALE	recupero del P.E.E. Urbano	maggiore carico urbanistico	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	nuove quote (2)	TOTALE
	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq		SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq
Montagna	1.000	3.600	850	600	450	500	7.000					1.000	500				1.500						
Castelfranco e Certignano	1.650	1.200	6.400	12.000	7.300	11.000	39.550		600	1.000			800	2.000	2.750	5.550		500	800	1.000		500	2.800
Botriolo		7.000	900				7.900	24.350						2.000		2.000							
Pratigliolmi - Faella		2.500	500			1.100	4.100	3.000									550						
Urbini		5.350	150	450			5.950	1.000						1.000			1.000						
<b>TOTALE</b>	<b>2.650</b>	<b>19.650</b>	<b>8.800</b>	<b>13.050</b>	<b>7.750</b>	<b>12.600</b>	<b>64.500</b>	<b>28.350</b>	<b>600</b>	<b>1.000</b>	<b>1.600</b>	<b>1.000</b>	<b>4.300</b>	<b>2.000</b>	<b>3.300</b>	<b>10.600</b>	<b>500</b>	<b>800</b>	<b>1.000</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>2.800</b>	

(a) Il dimensionamento del residenziale è comprensivo degli esercizi commerciali di vicinato

(b) Il dimensionamento dell'industriale e artigianale è comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e dei depositi

(c) Il dimensionamento del commerciale è relativo alle medie strutture di vendita

(d) Il dimensionamento del direzionale è comprensivo delle attività private di servizio

(1) Comprendono gli ampliamenti del P.E.E. in ambito urbano ed agricolo.

(2) Le edificazioni con nuovo consumo di suolo

**ALLEGATO 2 –  
MONITORAGGIO SULLA RIMA APPLICAZIONE DEL  
REGOLAMENTO URBANISTICO**

<b>UTOE Castelfranco</b>			
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>	
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>SUL (mq) / n. alloggi*</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>	<b>residui (mq)</b>
Centro Storico*	40**	6	18**
		6	
		10	
		22	
Area strategica 1 - Porta Campana*	8**	0	8**
Area strategica 2 - Oratorio*	non definita	0	0**
Riqualificazione urbanistica - V.le De Gasperi	1.650,00	<b>0,00</b>	1.650,00
Riqualificazione urbanistica - Via Aretina	9.450,00	4.512,00	3.090,66
		596,52	
		1.250,82	
		<b>6.359,34</b>	
Riqualificazione urbanistica - Ponte a Mandri	2.700,00	<b>0,00</b>	2.700,00
Tessuti omogenei da riqualificare sopra sette ponti	3.900,00	1.146,80	2.328,62
		363,63	
		60,95	
		<b>1.571,38</b>	
Tessuti omogenei da riqualificare sotto sette ponti	4.000,00	45,76	3.208,89
		345,35	
		400,00	
		<b>791,11</b>	
Nuova quota di espansione - Pianellino	7.500,00	<b>7.500,00</b>	0,00
Nuova quota di espansione - Moro Bianco	2.400,00	<b>0,00</b>	2.400,00
Nuova quota di espansione - Spugna	4.500,00	<b>1.155,00</b>	3.345,00
Nuova quota di espansione - Mercatale (ex C8)	1.400,00	<b>1.333,00</b>	67,00
<i>totale</i>	<b>37.500,00</b>	<b>18.709,83</b>	<b>18.790,17</b>
Area insediamento turistico - Mandri	2.800,00	-550,00	2.250,00
Area insediamento turistico - Faellina	0,00	550,00	550,00
<i>totale</i>	<b>40.300,00</b>	<b>18.709,83</b>	<b>21.590,17</b>
Nuovo polo scolastico	non definita	<b>3.065,55</b>	0,00

\*\* dimensionamento indicativo(vedi tabella di dimensionamento del Piano Strutturale

<b>UTOE Certignano</b>			
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>	
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>SUL (mq) / n. alloggi*</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>	<b>residui (mq)</b>
Nucleo monumentale e tessuto storico	8**	0	8**
Tessuto storicizzato ex agricolo sotto la sette ponti	5**	0	5**
Area di riqualificazione urbanistica	3.200,00	700,00	2.500,00
Area PEEP	3.000,00	2.455,79	544,21
<i>totale</i>	<b>6.200,00</b>	<b>3.155,79</b>	<b>3.044,21</b>

\*\* dimensionamento indicativo(vedi tabella di dimensionamento del Piano Strutturale)

<b>UTOE Pulicciano</b>			
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>	
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>SUL (mq) / n. alloggi*</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>	<b>residui (mq)</b>
Nucleo storico e tessuti storicizzati	10**	0	10**
Tessuto residenziale a villette	4**	0	4**
Area di riqualificazione urbanistica	250,00	0,00	250,00
Nuova quota di sviluppo	2.250,00	0,00	2.250,00
<i>totale</i>	<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.500,00</b>

\*\* dimensionamento indicativo(vedi tabella di dimensionamento del Piano Strutturale)

<b>UTOE Caspri</b>			
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>	
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>SUL (mq) / n. alloggi*</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>	<b>residui (mq)</b>
Nucleo storico Ed ex complesso di San Matteo	10**	0	10**
Tessuto residenziale a villette	300,00	0,00	300,00
Area P.L.C. convenzionato	0,00	0,00	0,00
<i>totale</i>	<b>300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300,00</b>

\*\* dimensionamento indicativo(vedi tabella di dimensionamento del Piano Strutturale)



<b>UTOE Botriolo</b>		
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>indici</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>
area P.I.P e adiacente	0,00	<b>0,00</b>
Area produttiva di botriolo esistente e di ampliamento	Ut < 0,35 mq/mq	<b>0,00</b>
	0,00	<b>0,00</b>
Area produttiva di Chiusoli	0,00	<b>0,00</b>
	Ut < 0,35 mq/mq	<b>7.600,00</b>
Area produttiva di campo Cellani	Uf < 0,50 mq/mq	<b>1.090,00</b>
<i>totali</i>		<b>8.690,00</b>

\*\* dimensionamento indicativo(vedi tabella di dimensionamento del Piano Strutturale

<b>UTOE Pratigliolmi - Faella</b>			
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>	<b>residui (mq)</b>
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>SUL (mq)</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>	
Insedimento a Faella	1.100,00	<b>1.085,00</b>	15,00
Area produttiva di Pratigliolmi	Uf < 0,50 mq/mq	943,42	
		452,06	
		868,50	
<i>totale</i>	<b>0,00</b>	<b>2.028,42</b>	

<b>Territorio aperto</b>		
<b>dimensionamento da PS</b>	<b>interventi attuati (mq)</b>	<b>media annua</b>
non previsto	<b>13.107,40</b>	<b>1.310,74</b>

**ALLEGATO 3 –  
NORME PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Le presenti norme per la sostenibilità ambientale derivano dall'aggiornamento del Regolamento Edilizio.

Eventuali implementazioni al Regolamento Edilizio finalizzate al miglioramento della sostenibilità ambientale degli interventi derivanti da perfezionamenti tecnologici o adeguamenti normativi saranno intese come recepite nel presente Allegato 3.

## Risparmio energetico e sostenibilità ambientale

### Art. 1 Articolazione delle regole

1. La disciplina per la sostenibilità ambientale ed il risparmio energetico è organizzata in schede che sviluppano i principali argomenti e che sono riferite alle differenti tipologie di intervento.

Le regole hanno valore di prescrizione ove il requisito è indicato come obbligatorio mentre hanno valore di indirizzo ove il requisito è indicato come consigliato, secondo il seguente schema:

argomento	tipologia di intervento	grado di intervento	scheda	
1. Prestazioni dell'involucro	nuova costruzione	obbligatorio	1.1	Indice di prestazione energetica dell'involucro
	ristrutturazione edilizia con opere riguardanti l'involucro dell'edificio o dell'unità immobiliare	obbligatorio	1.1b	Indice di prestazione energetica dell'involucro
	nuova costruzione	consigliato	1.2	Orientamento dell'edificio
	nuova costruzione	obbligatorio	1.3	Ombreggiamento estivo
	altri interventi con sostituzione dei serramenti			
2. Efficienza energetica degli impianti	nuova costruzione	consigliato	2.1	Impianti centralizzati di produzione di calore
	altri interventi con sostituzione del generatore o delle caldaie singole			
	nuova costruzione con Piano Attuativo	obbligatorio	2.2	Teleriscaldamento urbano
3. Fonti energetiche rinnovabili	nuova costruzione	obbligatorio	3.1	Impianti solari termici
	altri interventi con installazione o ristrutturazione di impianti termici per la produzione di acqua calda sanitaria			
	nuova costruzione	obbligatorio	3.2	Impianti fotovoltaici
	tutti gli interventi	consigliato	3.3	Impianti a biomasse
	nuova costruzione	consigliato	3.4	Geotermia
	tutti gli interventi	consigliato	3.5	Pompe di calore ad alto rendimento
4. Sostenibilità ambientale	tutti gli interventi	consigliato	4.1	Materiali eco-sostenibili
	nuova costruzione	obbligatorio	4.2	Recupero acque piovane
	nuova costruzione	obbligatorio	4.3	Riduzione del consumo di acqua potabile
	altri interventi con rifacimento dell'impianto idrico-sanitario			

2. Dove la tipologia intervento indicata è la nuova costruzione le regole si intendono riferite alla nuova edificazione, alla ristrutturazione edilizia nel caso di demolizione e fedele ricostruzione, alla sostituzione edilizia ed alla ristrutturazione urbanistica.
3. Dove la tipologia intervento indicata è la ristrutturazione edilizia le regole si intendono riferite a tutte le sottocategorie nelle quali la categoria della ristrutturazione edilizia è articolata dal Regolamento Urbanistico, cioè anche alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo R1 E R2

## Capo I Prestazione energetica dell'involucro

### Art. 2 Indice di prestazione energetica dell'involucro (nuova costruzione)

<p>[scheda] 1.1 INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO</p>	<p>[tipologia di intervento] NUOVA COSTRUZIONE</p> <p>[grado d'intervento] OBBLIGATORIO</p>
<p><b>[metodo]</b></p> <p>Per ridurre il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale è opportuno isolare adeguatamente l'involucro dell'edificio o dell'unità immobiliare (involucro inteso come elementi e componenti integrati di un edificio o di una unità immobiliare che ne separano gli ambienti interni dall'ambiente esterno) per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare.</p> <p>Nei casi di nuova costruzione devono essere rispettati i seguenti limiti obbligatori:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. è fatto obbligo di costruire in <b>Classe A</b> (Allegato 4 – D.M. 26/06/2009); in particolare si richiede che il rapporto tra il fabbisogno annuo di energia primaria <math>EP_i</math> (Climatizzazione Invernale) ed <math>EP_{i,lim}</math> (limite previsto dalla normativa vigente) sia inferiore a 0,50;</li><li>2. si richiede che il valore <math>EP_{i,invol}</math> (indice di prestazione energetica del solo involucro in regime invernale) sia inferiore a 50 kWh/m<sup>2</sup> anno;</li><li>3. si richiede inoltre la correzione obbligatoria dei ponti termici presenti nell'edificio secondo la definizione di cui al D.lgs. 192/2005 e le indicazioni dell'art. 4 del D.P.R. 59/2009.</li></ol> <p>Alla richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegata dichiarazione da parte di un professionista abilitato che asseveri il raggiungimento delle indicazioni di cui ai tre punti precedenti.</p> <p>Il mancato rispetto delle presenti norme costituisce violazione edilizia ai sensi del Titolo VIII Capo I della L.R. 1/2005. Le verifiche sono demandate ai controlli di cui al Regolamento attuativo dell'art. 23bis della L.R. 39/2005, D.P.R.G. n. 17/R del 25 febbraio 2010.</p>	
<p><b>[incentivi sui contributi concessori]</b></p> <p>Ai fini della attribuzione degli incentivi sui contributi concessori, per interventi di nuova costruzione si intendono costruiti con criteri di sostenibilità energetica gli edifici progettati e realizzati nel rispetto della certificazione energetica CasaClima. La certificazione CasaClima presuppone validazione del progetto e controlli in cantiere da parte di auditori indicati dall'Agenzia CasaClima.</p> <p>In particolare nei casi in cui sia realizzato un edificio classificato CasaClima "Classe A" si otterrà una <b>riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 50%</b>.</p> <p>Prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere presentata una polizza fideiussoria a garanzia dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari all'importo oggetto della riduzione. La polizza sarà svincolata al rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica CasaClima.</p> <p>Le procedure per il rilascio del Permesso di Costruire sono dettagliate nell'Allegato D al presente Regolamento Edilizio.</p>	
<p><b>[consigli progettuali]</b></p> <p>Il raggiungimento delle prestazioni energetiche ottimali è influenzato dalla forma dell'edificio, dall'orientamento, dal rendimento termico dell'impianto, dalle trasmittanze delle strutture opache, strutture trasparenti e ponti termici.</p>	
<p><b>[verifica]</b></p> <p>Il processo di verifica per l'ottenimento degli incentivi è schematizzato nell'allegato D; prevede il rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica CasaClima.</p>	
<p><b>[riferimenti normativi e/o legislativi]</b> D.lgs. 192/2005; D.M. 26/06/2009; D.P.R. 59/2009 D.LGS.28/2011 L.R. 39/2005; D.G.R. 322/2005; D.P.G.R. n. 17/R/2010 UNI TS 11300-1; UNI TS 11300-2</p>	<p><b>destinazioni d'uso]</b> tutte</p>

### Art. 3 Indice di prestazione energetica dell'involucro (ristrutturazione edilizia)

<p>[scheda] 1.1b INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO</p>	<p>[tipologia di intervento] RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON OPERE RIGUARDANTI L'INVOLUCRO DELL'EDIFICIO O DELL'UNITA' IMMOBILIARE</p> <p>[grado d'intervento] OBBLIGATORIO</p>
<p><b>[metodo]</b></p> <p>Per ridurre il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale è opportuno isolare adeguatamente l'involucro dell'edificio o dell'unità immobiliare (involucro inteso come elementi e componenti integrati di un edificio o di una unità immobiliare che ne separano gli ambienti interni dall'ambiente esterno) per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare.</p> <p>Nei casi di ristrutturazione edilizia che comportino opere riguardanti l'involucro dell'edificio o dell'unità immobiliare devono essere rispettati i seguenti limiti obbligatori:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. è fatto obbligo di costruire in <b>Classe B</b> (Allegato 4 – D.M. 26/06/2009); in particolare si richiede che il rapporto tra il fabbisogno annuo di energia primaria <math>EP_i</math> (Climatizzazione Invernale) ed <math>EP_{i,lim}</math> (limite previsto dalla normativa vigente) sia inferiore a 0,75;</li><li>2. si richiede inoltre che il valore <math>EP_{i,invol}</math> (indice di prestazione energetica del solo involucro in regime invernale) sia inferiore a 70 kWh/m<sup>2</sup> anno;</li></ol> <p>Le verifiche sono demandate ai controlli di cui al Regolamento attuativo dell'art. 23bis della L.R. 39/2005, D.P.R.G. n. 17/R del 25 febbraio 2010.</p>	
<p><b>[incentivi sui contributi concessori]</b></p> <p>Ai fini della attribuzione degli incentivi sui contributi concessori, per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono definite le classi energetiche nel rispetto dell'Allegato 4 - D.M. 26/06/2009.</p> <p>In particolare per ottenere una <b>riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 50%</b> è richiesto il raggiungimento della <b>Classe A</b> di cui al D.M. 26/06/2009 e che il rapporto tra il fabbisogno annuo di energia primaria <math>EP_i</math> (Climatizzazione Invernale) ed <math>EP_{i,lim}</math> (limite previsto dalla normativa vigente) sia inferiore a 0,50.</p> <p>Alla richiesta del titolo abilitativo dovrà essere presentata una polizza fideiussoria a garanzia dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari all'importo oggetto della riduzione. La polizza sarà svincolata al rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica.</p>	
<p><b>[consigli progettuali]</b></p> <p>Il raggiungimento delle prestazioni energetiche ottimali è influenzato dalla forma dell'edificio, dall'orientamento, dal rendimento termico dell'impianto, dalle trasmittanze delle strutture opache, strutture trasparenti e ponti termici.</p>	
<p><b>[verifica]</b></p> <p>Il processo di verifica per l'ottenimento degli incentivi prevede il rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del D.lgs. 192/2005.</p>	
<p><b>[riferimenti normativi e/o legislativi]</b></p> <p>D.lgs. 192/2005; D.M. 26/06/2009; D.P.R. 59/2009 D.LGS.28/2011 L.R. 39/2005; D.G.R. 322/2005; D.P.G.R. n. 17/R/2010 UNI TS 11300-1; UNI TS 11300-2</p>	<p><b>[destinazioni d'uso]</b></p> <p>tutte</p>

#### Art. 4 Orientamento dell'edificio

<p>[scheda] 1.2 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO</p>	<p>[tipologia di intervento] NUOVA COSTRUZIONE</p>
<p>[metodo]</p> <p>OBIETTIVO: Sfruttare la luce ed il calore del sole in inverno mediante un corretto orientamento dell'edificio e una corretta distribuzione degli edifici.</p> <p>La collocazione degli edifici all'interno di un lotto deve essere concepita in modo tale da privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno progettando la distribuzione dei locali e l'orientamento dell'edificio ottimizzando la radiazione solare anche nei mesi invernali.</p> <p>Al fine di garantire il massimo sfruttamento delle radiazioni solari è utile suddividere l'edificio in zone termiche differenti, distribuendo gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa (soggiorno, sala da pranzo, cucina) e le loro aperture verso sud-est, sud e sud-ovest e lungo il lato nord gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (corridoi e disimpegno, ripostigli, lavanderie, box auto) e ridurre al minimo le loro aperture in modo da creare un "cuscinetto" tra il fronte più freddo e gli spazi maggiormente utilizzati.</p> <p>Per gli edifici di nuova costruzione, la cui proiezione in pianta presenti una dimensione marcatamente superiore all'altra, si deve preferire una disposizione con asse longitudinale disposto lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di <math>\pm 20^\circ</math>. Inoltre, le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire il 21 dicembre alle ore 12:00, vale a dire nelle peggiori condizioni stagionali, il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.</p>	<p>[grado d'intervento] CONSIGLIATO</p>
<p>[riferimenti normativi e/o legislativi] D.G.R. 322/2005</p>	<p>[destinazioni d'uso] tutte</p>

## Art. 5 Ombreggiamento estivo

<p>[scheda] 1.3 OMBREGGIAMENTO ESTIVO</p>	<p>[tipologia di intervento] NUOVA COSTRUZIONE / ALTRI INTERVENTI CON SOSTITUZIONE DEI SERRAMENTI</p>
<p>[grado d'intervento] OBBLIGATORIO</p>	
<p><b>[metodo]</b></p> <p>Per evitare problemi di surriscaldamento nel periodo estivo gli edifici devono essere dotati di sistemi che permettano di ombreggiare le chiusure trasparenti non esposte a nord, rispettando i requisiti minimi di illuminazione naturale.</p> <p>In tutti gli interventi di nuova costruzione devono essere predisposti dispositivi che consentano la schermatura e l'oscuramento scelti tra i seguenti tipi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ aggetti verticali od orizzontali dell'involucro edilizio;</li><li>▪ persiane a lamelle orientabili;</li><li>▪ tende esterne ad aggetto;</li><li>▪ frangisole esterni a lamelle orientabili o non, verticali o orizzontali.</li></ul> <p>Ciò può, in alternativa, essere ottenuto attraverso un adeguato arretramento delle superfici finestrate rispetto al filo di facciata. Nel caso di lucernari si devono evitare lucernari orizzontali ed adottare tipologie a vetratura verticale o quasi verticale, in modo da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigere verso l'interno la radiazione luminosa in inverno. Tale regola si applica anche in caso di ristrutturazione edilizia R2 e R3, di manutenzione straordinaria o ordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, con esclusione degli edifici per i quali il Regolamento Urbanistico prevede interventi di restauro e risanamento conservativo oppure di ristrutturazione edilizia limitata di tipo R1</p> <p>I dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento in quanto respingono la radiazione solare prima che penetri in ambiente, evitando che il vetro si riscaldi e si inneschi un micro effetto serra tra superficie dello schermo e vetro.</p> <p>Il requisito può non essere applicato alle aperture che risultino non esposte alla radiazione solare (ad esempio perché protette da ombre portate da altri edifici od ombre proprie dell'organismo edilizio).</p>	
<p><b>[riferimenti normativi e/o legislativi]</b> D.lgs. 192/2005; D.P.R. 59/2009 D.LGS.28/2011 D.G.R. 322/2005 UNI EN 13561; UNI EN 13659; UNI EN 14501; UNI EN 13363-1; UNI EN 13363-2</p>	<p><b>[destinazioni d'uso]</b> tutte con esclusione delle Attività agricole</p>

## Art. 6 Impiego del verde per il microclima

1. Il ricorso al verde può produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e controllando l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti con l'ombreggiamento.
2. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e ovest è consigliato in quanto può ridurre l'assorbimento della radiazione solare in estate e limitare le dispersioni delle pareti in inverno.  
L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord può ridurre le dispersioni per convezione e proteggere dai venti freddi in inverno.
3. È consigliabile che le parti più basse delle facciate esposte ad ovest siano ombreggiate per mezzo di cespugli.

## *i. Efficienza energetica degli impianti*

### **Art. 7 Impianti centralizzati di produzione di calore**

<b>[scheda]</b> 2.1 IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE Di CALORE	<b>[tipologia di intervento]</b> NUOVA COSTRUZIONE / ALTRI INTERVENTI CON SOSTITUZIONE DEL GENERATORE O DELLE CALDAIE SINGOLE
<b>[grado d'intervento]</b> CONSIGLIATO	
<b>[metodo]</b> Al fine di migliorare la gestione e manutenzione degli impianti installati, negli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale composti da più di 4 unità immobiliari è opportuno prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con sistemi di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi. Ciò si applica anche, per gli edifici composti da più di 4 unità immobiliari, nel caso di altri interventi che comprendano la sostituzione del generatore o la sostituzione di caldaie singole con un impianto centralizzato. È sconsigliata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati con caldaie singole.	
<b>[riferimenti normativi e/o legislativi]</b> D.lgs. 192/2005; D.P.R. 59/2009 D.LGS.28/2011 D.G.R. 322/2005	<b>[destinazioni d'uso]</b> tutte

### **Art. 8 Teleriscaldamento urbano**

<b>[scheda]</b> 2.2 TELERISCALDAMENTO URBANO	<b>[tipologia di intervento]</b> NUOVA COSTRUZIONE CON PIANO ATTUATIVO
<b>[grado d'intervento]</b> OBBLIGATORIO	
<b>[metodo]</b> Nel caso di Piani Attuativi di nuova urbanizzazione o di ristrutturazione urbanistica con una Superficie Utile Lorda edificabile superiore a 1.600 mq. (ad uso residenziale e non residenziale) le aree devono essere dotate di reti di teleriscaldamento/raffreddamento da connettere ad eventuali impianti cogenerativi per la produzione e distribuzione di energia. In tutti i Piani Attuativi gli edifici devono essere dotati di predisposizione all'allacciamento alle reti di teleriscaldamento, nel caso di reti esistenti o pianificate che si trovino ad una distanza inferiore a 1.000 ml.	
<b>[riferimenti normativi e/o legislativi]</b> D.lgs. 192/2005; D.P.R. 59/2009 D.LGS.28/2011 D.G.R. 322/2005	<b>[destinazioni d'uso]</b> tutte con esclusione delle Attività agricole



## **Art. 9 Sistemi solari passivi**

1. Al fine di ridurre i consumi energetici per il riscaldamento dell'edificio è suggerito l'impiego di sistemi solari passivi, cioè di dispositivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica finalizzati al riscaldamento degli ambienti interni.
2. I sistemi solari passivi sono composti da elementi tecnici "speciali" dell'involucro edilizio che forniscono un apporto termico "gratuito" aggiuntivo, rispetto agli elementi tecnici ordinari, tramite il trasferimento, all'interno degli edifici, di calore generato per effetto serra. Questo trasferimento avviene sia per irraggiamento diretto attraverso vetrate, sia per conduzione attraverso le pareti, sia per convezione, quando sono presenti aperture di ventilazione.
3. In relazione al tipo prevalente di trasferimento del calore ed al circuito di distribuzione dell'aria, si differenziano sistemi ad incremento diretto, indiretto ed isolato.  
I principali tipi di sistemi solari passivi utilizzabili in edifici residenziali sono:
  - serra;
  - parete ad accumulo convettiva (Muro di Trombe);
  - sistemi a guadagno diretto.
4. Nello scegliere, dimensionare e collocare un sistema solare passivo si deve tenere conto dei possibili effetti di surriscaldamento che possono determinarsi nelle stagioni intermedie, oltre che in quella estiva; per ovviarvi, è necessario progettare in modo opportuno sistemi di oscuramento e di ventilazione variabile.

## ii. Fonti energetiche rinnovabili

### Art. 10 Impianti solari termici

<p>[scheda] 3.1 IMPIANTI SOLARI TERMICI</p>	<p>[tipologia di intervento] NUOVA COSTRUZIONE / ALTRI INTERVENTI CON INSTALLAZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMPIANTI TERMICI PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA</p>
<p>[grado d'intervento] OBBLIGATORIO</p>	
<p><b>[metodo]</b></p> <p>Nel caso di nuova costruzione, di ristrutturazioni rilevanti o in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici destinati anche alla produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS), è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica o l'incompatibilità con le disposizioni del Regolamento Urbanistico, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti rinnovabili (per fonti rinnovabili si devono intendere: solare termico, biomasse, pompe di calore, recupero termico).</p> <p>Deve inoltre essere previsto il rispetto delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;</li><li>b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;</li><li>c) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.</li></ul> <p>Gli obblighi sopra descritti non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.</p> <p>L'obbligo sopra richiamato non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.</p> <p>Il limite del 60% è ridotto al 20% per gli edifici appartenenti alle zone "A" individuate dal Regolamento Urbanistico ed in generale per gli edifici per i quali sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo oppure di ristrutturazione edilizia limitata di tipo R1.</p> <p>L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione sopra descritti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.</p> <p>Nei casi sopra descritti, è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005 e successivi provvedimenti attuativi (<math>I_{192}</math>) nel rispetto della seguente formula:</p>	

$$I \leq I_{192} \cdot \left[ \frac{1}{2} + \frac{\frac{\%_{\text{effettiva}}}{P_{\text{effettiva}}} + \frac{\%_{\text{obbligo}}}{P_{\text{obbligo}}}}{4} \right]$$

Dove:

- $\%_{\text{obbligo}}$  è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta, ai sensi del comma 1, tramite fonti rinnovabili;
- $\%_{\text{effettiva}}$  è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;
- $P_{\text{obbligo}}$  è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del comma 3;
- $E_{\text{effettiva}}$  è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio.

I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est e ovest e sulle facciate (verticali) fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per zone e immobili sottoposti a vincoli.

Sono comunque da rispettare le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati (modo strutturale);
- i serbatoi di accumulo, se non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici sfruttando sottotetti o altri locali accessori;
- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili si intende rispettato qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili. Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti cavedi di opportuna sezione o vani che possono contenere la linea di mandata/ritorno dell'acqua calda sanitaria e relativi collegamenti elettrici.

#### [riferimenti normativi e/o legislativi]

D.lgs. 192/2005; D.P.R. 59/2009 D.LGS.28/2011  
D.G.R. 322/2005  
UNI 8477-2; UNI TS 11300-2

#### [destinazioni d'uso]

tutte con esclusione delle Attività agricole

## Art. 11 Impianti fotovoltaici

<p>[scheda] 3.2 IMPIANTI FOTOVOLTAICI</p>	<p>[tipologia di intervento] NUOVA COSTRUZIONE</p> <p>[grado d'intervento] OBBLIGATORIO</p>
<p>[metodo]</p> <p>Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione di installare contestualmente impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili tali da garantire una produzione energetica minima di:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 kW per ciascuna unità immobiliare e per qualunque destinazione d'uso, con esclusione della destinazione d'uso industriale e artigianale, con Superficie Utile Lorda (SUL) inferiore a 250 mq.;</li><li>2 kW per ciascuna unità immobiliare e per qualunque destinazione d'uso, con esclusione della destinazione d'uso industriale e artigianale, con SUL compresa tra 250 mq. e 1.000 mq.;</li><li>5 kW per ciascun fabbricato con destinazione d'uso industriale e artigianale con SUL pari o superiore a 100 mq. ed inferiore a 1.000 mq., nonché per ciascuna unità immobiliare con destinazione d'uso diversa da quella industriale e artigianale con SUL superiore a 1.000 mq.;</li><li>10 kW per ciascun fabbricato con destinazione d'uso industriale e artigianale con SUL pari o superiore a 1.000 mq.</li></ol> <p>Ai sensi dell'art. 11 del D.LGS. 28/2011 devono essere comunque rispettati i seguenti requisiti:</p> <p>Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:</p> $P = 1/K * S$ <p>Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m<sup>2</sup>, e K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) che assume i seguenti valori:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;</li><li>K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;</li><li>K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.</li></ol> <p>L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi sopra descritti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.</p> <p>Nel caso sopra descritto è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005 e successivi provvedimenti attuativi (I<sub>192</sub>) nel rispetto della seguente formula:</p>	

$$I \leq I_{192} \cdot \left[ \frac{1}{2} + \frac{\frac{\%_{\text{effettiva}}}{P_{\text{effettiva}}} + \frac{\%_{\text{obbligo}}}{P_{\text{obbligo}}}}{4} \right]$$

Dove:

- $\%_{\text{obbligo}}$  è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta, ai sensi del comma 1, tramite fonti rinnovabili;
- $\%_{\text{effettiva}}$  è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;
- $P_{\text{obbligo}}$  è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del comma 3;
- $E_{\text{effettiva}}$  è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio.

[riferimenti normativi e/o legislativi]  
 Legge Finanziaria 2008; D.P.R. 59/2009  
 D.LGS.28/2011

[destinazioni d'uso]  
 tutte con esclusione delle Attività  
 agricole

## Art. 12 Impianti a biomasse

<b>[scheda]</b> 3.3 IMPIANTI A BIOMASSE	<b>[tipologia di intervento]</b> TUTTI GLI INTERVENTI
<b>[grado d'intervento]</b> CONSIGLIATO	
<b>[metodo]</b> E' preferibile l'installazione di impianti per la produzione di calore alimentati a biomasse (pellets, cippato, briquettes) in abbinamento agli eventuali impianti termici già presenti nell'edificio. Le più importanti tipologie di biomasse sono: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ residui della manutenzione dei boschi;</li><li>▪ potature di legnose agrarie (vigneti, oliveti e frutteti);</li><li>▪ potature del verde urbano;</li><li>▪ scarti della lavorazione del legno;</li><li>▪ scarti di materiale legnoso e vegetale;</li><li>▪ materiale ricavato dalle operazioni di manutenzione delle scarpate stradali, di ripulitura degli alvei fluviali e delle linee elettriche;</li><li>▪ impianti specializzati (ceduo a turno breve e colture annuali <i>energy crops</i>);</li><li>▪ combustibili di origine vegetale o biocombustibili, come olii vegetali, biodiesel, biometanolo, bioetanolo.</li></ul> L'installazione di caldaie e/o generatori a biomassa è limitato alle sole zone non urbane oppure a zone che possano rifornirsi di combustibile proveniente da "filiera corte" (D.M. 02/03/2010).	
<b>[riferimenti normativi e/o legislativi]</b> D.M. 11/03/2008; Legge Finanziaria 2009; D.P.R. 59/2009; D.LGS.28/2011 D.lgs. 152/2006 D.G.R. 322/2005 UNI CEN TS 14961; UNI TS 11263; UNI TS 11264	<b>[destinazioni d'uso]</b> tutte

## Art. 13 Geotermia

<b>[scheda]</b> 3.4 GEOTERMIA	<b>[tipologia di intervento]</b> NUOVA COSTRUZIONE
<b>[grado d'intervento]</b> CONSIGLIATO	
<b>[metodo]</b> In alternativa ai generatori termici tradizionali si suggerisce l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore. Le sonde geotermiche possono essere esclusivamente del tipo a circuito chiuso, quindi deve essere evitato qualsiasi prelievo o utilizzo diretto di acqua di falda. I valori di COP ed EER delle pompe di calore devono essere conformi a quanto stabilito con il D.M. 19/02/2007.	
<b>[riferimenti normativi e/o legislativi]</b> D.M. 19/02/2007	<b>[destinazioni d'uso]</b> tutte

## Art. 14 Pompe di calore ad alto rendimento

<b>[scheda]</b> 3.5 POMPE DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO	<b>[tipologia di intervento]</b> TUTTI GLI INTERVENTI
<b>[metodo]</b> La pompa di calore è una macchina in grado di trasferire <u>calore</u> da un corpo a <u>temperatura</u> più bassa ad un corpo a temperatura più alta, utilizzando energia, generalmente in forma <u>elettrica</u> . Le pompe di calore ad alto rendimento possono essere assimilate a fonti rinnovabili (Direttiva Europea 28/2009, D.lgs. 192/2005). Per garantire l'alta efficienza dei nuovi impianti nel caso di installazione di pompe di calore si prescrive un COP pari o superiore ai valori previsti dalla L. 244/2007. Qualora non sia possibile - come prevede la norma - utilizzare fonti rinnovabili nella nuova costruzione oppure nei casi di rifacimento dell'impianto di climatizzazione si deve provvedere all'installazione di pompe di calore per coprire almeno il fabbisogno minimo da normativa. I valori di COP ed EER delle pompe di calore devono essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 19/02/2007.	<b>[grado d'intervento]</b> CONSIGLIATO
<b>[riferimenti normativi e/o legislativi]</b> D.lgs. 192/2005; D.M. 19/02/2007; Direttiva CE 28/2009	<b>[destinazioni d'uso]</b> tutte

## Art. 15 Conformità

1. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente capo ed alle disposizioni del Regolamento Urbanistico deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso il Servizio competente della dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi in materia di sicurezza degli impianti.
2. In sede di certificazione di abitabilità/agibilità degli edifici dovrà essere espressamente attestata la sussistenza degli impianti di cui agli articoli precedenti e la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno energetico prescritto.

### iii. Sostenibilità ambientale

#### Art. 16 Materiali eco-sostenibili

<b>[scheda]</b> 4.1 MATERIALI ECO-SOSTENIBILI	<b>[tipologia di intervento]</b> TUTTI GLI INTERVENTI
<b>[metodo]</b> Garantire l'impiego di prodotti edilizi (materiali e componenti) a ridotto impatto ambientale e incentivare l'utilizzo di prodotti edilizi le cui caratteristiche consentono, per l'intero ciclo di vita del prodotto (pre-produzione materie prime, produzione, distribuzione, utilizzazione, riuso, riciclaggio, smaltimento), di contribuire in maniera significativa a miglioramenti dei seguenti aspetti ambientali: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ qualità dell'aria;</li><li>▪ qualità dell'acqua;</li><li>▪ protezione dei suoli;</li><li>▪ riduzione dei rifiuti;</li><li>▪ risparmio energetico;</li><li>▪ gestione delle risorse naturali;</li><li>▪ prevenzione del riscaldamento globale;</li><li>▪ protezione della fascia di ozono;</li><li>▪ sicurezza ambientale;</li><li>▪ impatto acustico;</li><li>▪ biodiversità.</li></ul> Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia ed abbiano un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. I materiali adottati devono godere di una certificazione delle loro caratteristiche bio-edili prodotta da un organismo operante in modo indipendente. A titolo d'esempio si riportano le Certificazioni ed i Marchi più diffusi: FSC (Certificato internazionale per il Legno derivante dallo sfruttamento sostenibile delle foreste), Blauer Engel 1977 (Marchio tedesco), White Swan 1988 (Marchio paesi nordici), NFEnviroment 1991 (Marchio francese), Ecocerto 1994 (Marchio italiano), Certificazione volontaria ANAB-ICEA, Certificazione volontaria IBR (Istituto tedesco di Biologia Edile di Rosenheim per prodotti bio-ecocompatili), NATUREPLUS. Si considerano preferibili le materie prime locali in quanto generalmente più adatte alle caratteristiche climatiche del luogo (questa opzione comporta anche minori costi di trasporto). Per facilitarne la scelta si rimanda alla consultazione dell'elenco base dei materiali per l'edilizia sostenibile predisposto dalla Regione Toscana e riportato all'interno delle Linee guida per l'edilizia sostenibile.	<b>[grado d'intervento]</b> CONSIGLIATO
<b>[riferimenti normativi e/o legislativi]</b> D.G.R. 322/2005 UNI 11277	<b>[destinazioni d'uso]</b> tutte



**Art. 17      Recupero acque piovane**

<p>[scheda] 4.2 RECUPERO ACQUE PIOVANE</p>	<p>[tipologia di intervento] NUOVA COSTRUZIONE</p> <p>[grado d'intervento] OBBLIGATORIO</p>
<p><b>[metodo]</b></p> <p>Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, nel caso di nuova costruzione con una superficie di pertinenza destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq. è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, il recupero delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, per il lavaggio delle auto, per l'alimentazione delle cassette WC e per usi tecnologici come sistemi di climatizzazione.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• tutti gli edifici di nuova costruzione a destinazione residenziale o ricettiva devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc. ogni 25 mq. di superficie a tetto, considerando la proiezione orizzontale dello stesso;</li><li>• tutti gli edifici di nuova costruzione a destinazione artigianale, industriale, commerciale o agricola (esclusi gli annessi agricoli previsti dall'art. 41 comma 5 e 8 della L.R. 1/2005) devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc. ogni 50 mq. di superficie a tetto, considerando la proiezione orizzontale dello stesso;</li><li>• le acque provenienti dai drenaggi delle superfici impermeabili suscettibili di contaminazione non potranno essere convogliate al sistema di raccolta;</li><li>• il sistema di distribuzione dovrà prevedere come minimo una bocchetta da localizzarsi nei passaggi comuni; rimane a discrezione del progettista prevedere ulteriori punti di stacco in funzione della conformazione planimetrica dell'edificio in progetto;</li><li>• la cisterna sarà dotata di uno scarico di troppo pieno collegato, tramite uno sfioratore sifonato, ad un pozzo perdente (ove idrogeologicamente possibile) il quale a sua volta sarà dotato di uno scarico di troppo pieno collegato alla pubblica fognatura bianca o unitaria; la cisterna di raccolta dovrà essere interrata e dotata di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti;</li><li>• l'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile";</li></ul> <p>Nel caso di interventi regolati da convenzione pubblico/privata è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere valori più restrittivi rispetto a quanto stabilito ai punti precedenti. Lo schema dell'impianto dovrà essere presentato in allegato alla richiesta di Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.</p>	
<p><b>[riferimenti normativi e/o legislativi]</b> D.G.R. 322/2005 UNI EN 806; UNI 9182</p>	<p><b>[destinazioni d'uso]</b> tutte</p>

**Art. 18      Riduzione del consumo di acqua potabile**

<b>[scheda]</b> 4.3 RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE	<b>[tipologia di intervento]</b> NUOVA COSTRUZIONE / ALTRI INTERVENTI CON RIFACIMENTO DELL'IMPIANTO IDRICO-SANITARIO
<b>[grado d'intervento]</b> OBBLIGATORIO	
<b>[metodo]</b> Negli interventi di nuova costruzione e in quelli nei quali è previsto il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario è obbligatoria, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, l'adozione di dispositivi per la gestione sostenibile. Per la riduzione dei consumi idrici di acqua potabile possono essere utilizzate differenti strategie tra le quali il monitoraggio dei consumi, la raccolta ed il recupero di acqua piovana e/o di acque grigie. È consigliata l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali: limitatori di flusso, diffusori, limitatori di pressione, interruttori meccanici di flusso, ecc. Le cassette WC devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua; per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dei servizi igienici. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;</li><li>▪ la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.</li></ul> Per tutti gli edifici, esclusi quelli appartenenti alle categorie E.1 ed E.3 (D.P.R. 412/93), è consigliato l'utilizzo di rubinetterie a tempo o elettroniche.	
<b>[riferimenti normativi e/o legislativi]</b> D.P.R. 412/93; D.G.R. 322/2005	<b>[destinazioni d'uso]</b> tutte