

Regolamento Urbanistico 2012

Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale Sintesi non tecnica

maggio 2013

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni

Comune di Pian di Scò

Regolamento Urbanistico 2012

Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale Sintesi non tecnica

maggio 2013

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni

progetto:

ldp [studio]

Stefania Rizzotti

Luca Gentili

con la collaborazione di

Stefano Niccolai

indagini geologico-tecniche:



Luca Pagliazzi

con la collaborazione di Serena Vannetti

consulenza per gli aspetti agronomici:

Monica Coletta

Sindaco: Nazareno Betti

Assessore all'Urbanistica: Alberto Santini

Responsabile del procedimento: Simone Resti

Comune di Pian di Scò

Comune segnalato da



Sommario

1. Il processo di Valutazione	5
Partecipazione	7
Consultazioni a seguito dell'adozione	7
2. Chiave di lettura e criteri metodologici	14
3. Descrizione del Piano	16
Obiettivi	17
Azioni	19
Unità Territoriali Organiche Elementari e dimensionamento	22
Coerenza interna	28
Coerenza esterna	29
4. Stato dell'ambiente	34
Aria	34
qualità atmosferica	34
qualità elettromagnetica	34
qualità acustica	35
Energia	35
Rifiuti	35
Acqua	35
acqua potabile	35
acque reflue	36
acque superficiali	36
acque sotterranee	37
Suolo e Sottosuolo	37
Ecosistemi della fauna e della flora, biodiversità	38
Patrimonio storico e culturale	38
5. Valutazione delle azioni	40
Schede di valutazione delle azioni diffuse	40
Schede di valutazione delle Aree di Trasformazione	46
Schede di valutazione delle U.T.O.E.	75
Incidenza sul SIR Pascoli Montani e Cespugeti del Pratomagno	86
6. Monitoraggio	88
7. Conclusioni	90
Sintesi non tecnica	91
La Valutazione Ambientale Strategica	91
Il processo di valutazione	91
Contenuti ed obiettivi del Regolamento Urbanistico	93
Stato dell'ambiente	95
Valutazioni	97
Monitoraggio	102
Conclusioni	103

1. Il processo di Valutazione

Il Comune di Pian di Scò ha intrapreso il percorso di aggiornamento della strumentazione urbanistica a inizio del 2010, scelta derivata in primo luogo dalla considerazione del tempo trascorso dalla redazione dei precedenti piani, in particolare il Piano Strutturale - approvato definitivamente nel 2000 ma i cui studi erano iniziati già nel 1990 -, e dunque per tenere conto sia dei cambiamenti avvenuti nel territorio sia delle modifiche e delle nuove disposizioni intervenute a livello di normativa e pianificazione sovraordinata e, non secondariamente, dalla convinzione dell'opportunità di ricalibrare le previsioni e gli obiettivi e della necessità di intervenire sulla disciplina di piano per ottenere maggiore qualità negli interventi sul territorio.

La redazione della Variante generale al Piano Strutturale si è conclusa a novembre 2011 con l'approvazione del nuovo piano, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT n. 1 del 4 gennaio 2012; parallelamente si è svolto il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

La fase di revisione del Regolamento Urbanistico, si è aperta a gennaio del 2012 con la redazione del Documento Preliminare di V.A.S. Il nuovo Regolamento Urbanistico, elaborato sulla scorta della disciplina statutaria e strategica del nuovo Piano Strutturale, è proposto in concomitanza con la scadenza del quinquennio dall'approvazione della Variante di reiterazione delle aree di trasformazione e dei vincoli (Variante al Regolamento Urbanistico del 2007) - secondo Regolamento Urbanistico -.

Il nuovo Regolamento Urbanistico è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica in conseguenza dei disposti del comma 2 lettere b e b bis dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni (piani e programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una Valutazione di Incidenza ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n. 357 del 1997), visto che parte del territorio comunale è interessata dal Sito di Importanza Regionale Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno (IT5180011).

All'inizio del percorso di revisione della strumentazione urbanistica il Comune di Pian di Scò aveva provveduto all'individuazione della Giunta Comunale quale Autorità competente, con il supporto tecnico dell'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio e dell'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio.

Conseguentemente alle modifiche normative intervenute nei mesi scorsi, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che il ruolo di Autorità competente debba essere svolto in forma associata con l'Unione dei Comuni del Pratomagno - analogamente a quanto già in corso per i procedimenti di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) - così come previsto anche dall'art. 12 comma 3bis della L.R. 10/2011 s.m.i.

Il percorso di valutazione è così delineato:

1. avvio del procedimento per la V.A.S. (art. 7 della L.R. 10/2010) - non implicando modifiche al Piano Strutturale, il procedimento di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico non prevede l'atto di avvio, secondo le disposizioni dell'art. 18 della L.R. 1/2005 - e trasmissione del Documento preliminare di V.A.S. (art. 23 della L.R. 10/2010); i destinatari sono i soggetti pubblici competenti in materia ambientale e gli Enti territoriali interessati;

2. recepimento di pareri, contributi, apporti, nei successivi 60 giorni;
3. adozione da parte del Consiglio Comunale del nuovo Regolamento Urbanistico, comprensivo del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica;
4. trasmissione del Regolamento Urbanistico adottato ai soggetti pubblici competenti in materia ambientale e agli Enti territoriali interessati e pubblicazione del Regolamento Urbanistico;
5. svolgimento delle consultazioni con recepimento entro 60 giorni dalla pubblicazione di osservazioni e pareri;
6. espressione del parere motivato su di essi da parte dell'Autorità competente entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la loro presentazione;
7. approvazione da parte del Consiglio Comunale del nuovo Regolamento Urbanistico, eventualmente modificato a seguito di osservazioni e pareri, comprensivo del Rapporto Ambientale, delle osservazioni e del parere motivato ed accompagnato dalla Dichiarazione di sintesi;
8. pubblicazione del provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico.

Per sua natura l'attività di valutazione non si chiude con l'approvazione ma si estende al monitoraggio degli effetti indotti dalle azioni previste dal piano.

I soggetti pubblici competenti in materia ambientale e gli Enti territoriali interessati ai quali sono trasmessi i documenti di valutazione sono: Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Comuni limitrofi, Unione dei Comuni del Pratomagno, Autorità di Bacino del fiume Arno, Genio Civile, Azienda Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT), Azienda Sanitaria Locale (ASL n. 8), Comprensorio di Bonifica n. 23 Valdarno, Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 3 - Medio Valdarno (AAT03), Soprintendenza beni ambientali ed architettonici, Soprintendenza Archeologica.

Nella fase Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica sono pervenuti i seguenti contributi, che non hanno evidenziato particolari elementi di approfondimento o di criticità, limitandosi a considerazioni di carattere generico e non specificamente riferite al contesto di Pian di Scò:

Azienda Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT)

La nota trasmessa comunica che, alla luce dei cambiamenti introdotti dalla L.R. 30/2009, l'Agenzia ritiene di non procedere rispetto alla richiesta di contributo in quanto attività non prevista dal Piano Annuale delle attività 2012; ARPAT si rende comunque disponibile a fornire, se richiesti, dati ambientali aggiornati e gli elementi di conoscenza del territorio di competenza, finalizzati alla costruzione del quadro conoscitivo.

Potendo disporre di un quadro conoscitivo già aggiornato, essendo stato elaborato per la revisione generale del Piano Strutturale, approvato a novembre del 2011, non è stato necessario procedere a richieste specifiche, considerando anche le caratteristiche del contesto territoriale.

Autorità di Bacino del Fiume Arno

Il contributo pervenuto richiama i contenuti del Piano di Bacino ad oggi elaborati relativamente ai vari stralci approvati o adottati, ai quali la pianificazione comunale vigente è adeguata e della quale si deve tenere conto, come del resto già considerato nel documento di Avvio.

Dei contenuti del Piano di Bacino, richiamati dal contributo dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, si è tenuto conto nella definizione della disciplina del R.U., come doveroso a prescindere dalla procedura di V.A.S.

Partecipazione

Le forme di partecipazione attivate sono state completamente integrate nel percorso di predisposizione del Regolamento Urbanistico, in modo da massimizzare la semplicità e la trasparenza di comunicazione tra lo staff tecnico, l'Amministrazione, gli Enti ed il pubblico.

Come è stato fatto già durante la redazione della Variante generale al Piano Strutturale, il percorso è incentrato su due direttrici di partecipazione - tra loro complementari -: da una parte attraverso incontri ed assemblee, dall'altra con un canale di comunicazione costantemente aperto tramite i contributi e le segnalazioni che i soggetti interessati possono far pervenire all'Amministrazione ed al gruppo di lavoro, in modo da dare occasione di partecipare in modo flessibile, secondo le disponibilità e le attitudini di ciascuno.

A tali forme si è cercato di dare maggiore incisività e maggiore diffusione anche sfruttando forme più innovative di interazione, in particolare attraverso il sito web che contiene una sezione dedicata pensata per dare e ricevere informazioni e sollecitazioni, condivisibili anche con gli altri; la mappa interattiva dedicata alla partecipazione (su base Google), a suo tempo predisposta a supporto della revisione del Piano Strutturale, è stata mantenuta a disposizione del pubblico per fornire ulteriori contributi e segnalazioni, tenendo comunque conto di quanto già inserito in precedenza e che, per il livello di dettaglio delle indicazioni, trova più preciso riscontro nel piano urbanistico operativo. La maggior parte dei contributi da parte della cittadinanza sono stati forniti nella tradizionale forma della richiesta di variante al Regolamento Urbanistico vigente o comunque attraverso la presentazione di documenti cartacei analoghi; nessuno di essi attiene a tematiche di carattere ambientale.

Consultazioni a seguito dell'adozione

Rispetto alla proposta di piano adottata a novembre 2012, sono pervenute all'Amministrazione 102 osservazioni, oltre a quelle del Settore Lavori Pubblici e del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Pian di Scò ed al contributo inviato dalla Regione Toscana.

Solo quest'ultimo presenta un contributo specificamente riferito alla procedura di V.A.S. ed in particolare ai contenuti del Rapporto Ambientale e del Regolamento Urbanistico adottato. Nessuna osservazione o contributo sono stati inviati da parte di altri soggetti competenti in materia ambientale, ad eccezione del parere favorevole espresso da Publiacqua s.p.a. (gestore del Servizio Idrico Integrato) a seguito di ulteriore specifica richiesta di pronunciamento da parte del Comune di Pian di Scò, nel quale sostanzialmente si conferma sempre a livello aggregato (senza alcun riferimento alle specifiche aree di trasformazione) la necessità - già evidenziata in sede di valutazione della revisione del Piano Strutturale e pertanto recepita anche dal Regolamento Urbanistico - di verifica nelle successive fasi di attuazione del piano di eventuali opere di integrazione della dotazione idrica e di potenziamento/estensione delle reti acquedottistiche e fognarie per gli interventi che comportano un maggior carico urbanistico.

Tutte le osservazioni pervenute, oltre al contributo citato, sono state comunque esaminate anche rispetto agli aspetti di carattere ambientale, anche se nessuna di esse solleva esplicitamente questioni ambientali né interessa aspetti ambientali nuovi o differenti rispetto a quanto già considerato ed approfondito nella redazione del piano e nel processo di valutazione svolto.

Il Settore Strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari della Regione Toscana ha trasmesso un proprio contributo istruttorio nel quale espone alcune osservazioni e considerazioni, delle quali ritie-

ne opportuno venga dato atto nella Dichiarazione di Sintesi se e in che modo siano state integrate nel R.U. in approvazione.

Il contributo evidenzia quattro punti, la risposta ai quali è riportata anche nel documento generale di istruttoria e controdeduzione alle osservazioni, così come per tutti gli altri punti sollevati dal contributo regionale.

I primi due punti riguardano i contenuti previsti dall'Allegato 2 della L.R. 10/2010, i successivi due attengono a contenuti specifici trattati dal R.U. ed in particolare alle Aree di Trasformazione ed ai conseguenti piani attuativi. Il **primo punto** fa presente che il Rapporto Ambientale del R.U. non riporta come siano stati presi in considerazione i contributi pervenuti dalle consultazioni sul Documento preliminare.

Il Rapporto Ambientale riporta nel primo capitolo (Il processo di valutazione) i passaggi svolti, le attività di partecipazione ed i contributi pervenuti da soggetti competenti e cittadini. I contributi forniti rispetto al Documento preliminare - provenienti solo da ARPAT e dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno - non hanno evidenziato particolari elementi di approfondimento o di criticità, limitandosi a considerazioni di carattere generico e non specificamente riferite al contesto di Pian di Scò.

Dei contenuti del Piano di Bacino, richiamati dal contributo dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, si è tenuto conto nella definizione della disciplina del R.U., come doveroso a prescindere dalla procedura di V.A.S.

L'ARPAT ha comunicato in realtà di non essere intenzionata a fornire contributi in quanto attività non prevista dal Piano Annuale delle attività 2012, pur dichiarandosi disponibile a fornire su richiesta dati ambientali. Potendo disporre di un quadro conoscitivo già aggiornato, essendo stato elaborato per la revisione generale del Piano Strutturale, approvato a novembre del 2011, non è stato necessario procedere a richieste specifiche, considerando anche le caratteristiche del contesto territoriale.

Questi aspetti non esplicitati in sede di adozione sono stati quindi integrati nel presente Rapporto Ambientale, come suggerito dal contributo.

Il **secondo punto** fa presente che nel Rapporto Ambientale non è data illustrazione dei contenuti e degli obiettivi del Regolamento Urbanistico in rapporto con i piani/programmi sia ordinati che sovraordinati.

La descrizione dei contenuti e degli obiettivi in rapporto agli altri piani/programmi è riportata nel terzo capitolo del Rapporto Ambientale, in particolare nelle parti dedicate alla coerenza interna ed esterna, con riferimento agli strumenti di pianificazione direttamente pertinenti ai piani urbanistici comunali. Non si è ritenuto rilevante prendere in esame altri piani/programmi sovraordinati, pur pertinenti al governo del territorio, quali il Piano di indirizzo energetico regionale (P.I.E.R.), il Piano regionale di Sviluppo Rurale (P.S.R.), il Piano regionale dei Rifiuti, più propriamente pertinenti al livello strutturale, anche in considerazione delle attività valutative svolte per la redazione del nuovo Piano Strutturale (approvato a novembre 2011) e degli obiettivi e delle strategie di carattere generale ivi assunti che il Regolamento Urbanistico fa integralmente propri.

Ad alcuni piani/programmi si fa riferimento in relazione a specifiche tematiche, come nel caso del Piano Straordinario di area vasta AT07-AT08-AT09 per quanto concerne la gestione dei rifiuti.

Per quanto riguarda le attività di escavazione il Regolamento Urbanistico riporta la localizzazione dell'area estrattiva di Poggio Rosso, in conformità alle disposizioni del Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Arezzo (P.A.E.R.P).

Anche questi aspetti, non sufficientemente esplicitati in sede di adozione, sono stati quindi integrati nel presente Rapporto Ambientale, come suggerito dal contributo.

Il **terzo punto** sostiene che in relazione alle Aree di Trasformazione il Regolamento Urbanistico avrebbe dovuto svol-

gere la verifica circa la sostenibilità e la fattibilità degli interventi in relazione al nuovo carico urbanistico indotto, conducendo una stima valutativa dei fabbisogni idrici e depurativi, di produzione di rifiuti, di fabbisogni energetici previsti a seguito di tali interventi sul territorio in relazione alle criticità esistenti (risorsa idrica in particolare), introducendo nelle NTA criteri prescrittivi per gli effetti/impatti previsti e misure di mitigazione e/o compensazione in ragione degli impatti negativi significativi.

Tale obiezione non risulta condivisibile in quanto il Rapporto Ambientale documenta le valutazioni e le verifiche svolte in relazione agli impatti significativi derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dalle Aree di Trasformazione ed individua eventuali misure di mitigazione e condizioni - necessarie a garantire la compatibilità e la sostenibilità degli interventi - che costituiscono parte integrante della disciplina di piano in quanto sono trasposte nelle disposizioni specifiche e nelle prescrizioni per gli aspetti ambientali nelle Norme Tecniche di Attuazione; tutti gli interventi sono soggetti anche al rispetto di una serie di disposizioni per la qualità e la tutela ambientale che si aggiungono alle norme di carattere generale per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio. Ciascuna Area di Trasformazione - così come ogni azione diffusa proposta dal R.U. e così come ognuna delle U.T.O.E. - è stata presa in esame e verificata rispetto ad una serie articolata di indicatori che hanno carattere qualitativo in quanto non si dispone di dati sufficientemente dettagliati e specifici relativi allo stato attuale del contesto locale con i quali confrontare gli effetti delle previsioni (visto anche lo scarso apporto conoscitivo in tal senso da parte dei soggetti competenti); per ciascuna di esse è stata dunque effettuata una stima valutativa degli impatti, evidenziando i casi critici e disponendo le prescrizioni per contrastarli, mitigarli o compensarli.

Il quadro nel quale le trasformazioni si inseriscono non è del resto connotato da forti criticità, ad eccezione sostanzialmente della carente dotazione della risorsa idrica, in alcune parti del territorio - come evidenziato dal contributo stesso -, in conseguenza della quale è imprescindibile la verifica con Gestore delle necessità di potenziamento dell'approvvigionamento. Tale verifica, come precisato da Publiacqua s.p.a. nell'espressione del parere favorevole al nuovo Regolamento Urbanistico, dovrà essere effettuata - relativamente all'eventuale integrazione della risorsa idrica e al potenziamento/estensione delle reti acquedottistica e fognaria - prima del rilascio dei permessi di costruire. Il Gestore del resto, come precedentemente accennato, non ha fornito indicazioni di dettaglio e specifiche rispetto alle singole situazioni ma, analogamente a quanto fatto in sede di valutazione della Variante generale al Piano Strutturale, ha richiamato - a livello di territorio comunale nel suo insieme - l'opportunità di integrazione dell'attuale risorsa idrica congiuntamente alla realizzazione delle relative opere ed infrastrutture per il trasporto della stessa e di eventuali estensioni e/o potenziamenti della rete fognaria; ciò corrisponde totalmente alle prescrizioni ed ai condizionamenti già inseriti nelle norme di attuazione.

Ancora si deve osservare che si tratta di interventi di entità limitata, in grado di incidere molto modestamente sui fabbisogni, soprattutto su alcuni di essi quali quelli della produzione di rifiuti o energetici, in merito ai quali comunque sono già state adottate misure importanti quali l'attivazione della raccolta porta a porta, per i rifiuti, e l'applicazione di regole più stringenti per le prestazioni degli edifici in tema di contenimento energetico.

Va infine sottolineato che il dimensionamento del Regolamento Urbanistico rimane ampiamente al di sotto del dimensionamento massimo stabilito dal Piano Strutturale, complessivamente valutato sostenibile nella procedura di V.A.S. effettuata nella recente revisione del P.S., fermo restando il rispetto dei criteri e delle condizioni definite per la sostenibilità e la compatibilità ambientale.

Il **quarto punto** ricorda che, al fine di poter escludere i Piani Attuativi dalle procedure di valutazione ambientale, il nuovo R.U. avrebbe dovuto esplicitare i seguenti contenuti: "l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle

dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale alle trasformazioni previste” Vista la carenza di tali contenuti si fa presente che i piani Attuativi, anche non producendo variante, dovranno essere sottoposti alle procedure di V.A.S.

Anche in questo caso quanto sostenuto dal contributo non risulta condivisibile dato che tutti i contenuti prescritti dalla legge per le previsioni del Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione ai fini dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica e verifica di assoggettabilità dei successivi Piani Attuativi sono presenti nella disciplina di piano, in conformità con il livello di definizione e di dettaglio proprio dell'atto di governo del territorio. Il testo normativo e le regole grafiche riportate nelle tavole di Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione infatti individuano l'assetto localizzativo, la disposizione e l'articolazione degli spazi in relazione al contesto ed alle caratteristiche morfologiche ed altimetriche, il dimensionamento dell'edificazione e delle opere pubbliche, le destinazioni d'uso ed il numero di unità immobiliari, i parametri per gli edifici (altezza, rapporto di copertura), oltre alle disposizioni specifiche per l'attuazione; le norme sono inoltre completate da prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali che corrispondono alle misure di mitigazione ed ai condizionamenti messi a punto a seguito dell'attività di valutazione svolta per ciascun progetto; infine tutti gli interventi sono soggetti al rispetto di una serie di disposizioni per la qualità e la tutela ambientale che si aggiungono alle norme di carattere generale per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio.

In considerazione di ciò, appare corretto in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni e di semplificazione dei procedimenti, escludere dalla procedura di V.A.S. i Piani Attuativi relativi alle Aree di Trasformazione ove non comportanti variante al Regolamento Urbanistico, in quanto strumenti attuativi di un piano urbanistico già sottoposto a Valutazione dei profili ambientali e conforme ai contenuti specifici di legge sulle nuove previsioni. Gli aspetti legati alle considerazioni del Settore Strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari, come in generale i contenuti del contributo regionale, sono stati del resto chiariti con l'Arch. Lisa Pollini e l'Arch. Maria Silva Ganapini nel corso della riunione del 8 marzo scorso presso la sede della Regione.

Alcuni altri punti del contributo della Regione hanno attinenza con la Valutazione Ambientale Strategica.

Il Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie fa presente che il Comune di Pian di Scò non risulta interessato da concessioni e/o permessi di ricerca di acqua minerale o termale; ciò è confermato dall'Amministrazione comunale.

Il Settore Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati fa presente che dalla documentazione analizzata e coerentemente alle conoscenze in possesso della Regione risultano assenti impianti di gestione rifiuti e non ne sono previsti di nuovi né di trattamento né di smaltimento; per quanto riguarda il Centro per la Raccolta Differenziata (CERD) nelle vicinanze di Faella ricorda che vi si deve svolgere unicamente l'attività di raccolta, senza alcun tipo di trattamento ad eccezione delle operazioni di riduzione volumetrica per ottimizzare il successivo trasporto. Questa opportuna precisazione è stata dunque inserita all'art. 58 delle norme del Regolamento Urbanistico.

Il medesimo settore sottolinea che dalla documentazione emerge che gli unici impatti sul sistema rifiuti sono dati da una maggiore pressione sul territorio dovuta all'aumento degli insediamenti; a ciò aggiunge che, ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R. 25/1998, “Nell'ambito degli atti di pianificazione dei Comuni, ai sensi delle disposizioni specificamente previste dalla L.R. 1/2005, devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti e che il

citato Piano dei rifiuti riporta (paragrafo 3.3) i “criteri di massima tecnico-economici per l’organizzazione dei servizi di raccolta differenziata aggiuntiva”. In relazione a quanto evidenziato, si ritiene opportuno integrare il presente Rapporto Ambientale in modo da rendere esplicite le motivazioni in base alle quali il Regolamento Urbanistico non riporta specifiche previsioni per aree di servizio alla raccolta dei rifiuti. Il Comune di Pian di Scò ha infatti attivato la raccolta porta a porta in tutti i centri abitati. Il Centro per la Raccolta Differenziata, recentemente realizzato, ha una capacità superiore a quella riferibile al solo territorio comunale ed è quindi utilizzato anche dai residenti in Comune di Castelfranco di Sopra, oltre che come base di appoggio per il deposito di alcuni materiali; il Piano Straordinario dell’Area Vasta AT07, AT08 e AT09 prevede l’attivazione di una stazione ecologica (con bacino di utenza fino a 20.000-30.000 abitanti) per ogni Comune.

Il presente Rapporto Ambientale è stato altresì integrato sulla base degli spunti emersi dal contributo del Settore Pianificazione del Territorio relativamente alle Aree di Trasformazione, sia per quanto concerne alcune caratteristiche peculiari di alcune di esse (in particolare sugli aspetti paesaggistici e di rapporto con il contesto) sia sui requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità da rispettare in tutte le situazioni interessate dagli interventi. Contestualmente si è provveduto ad inserire gli indirizzi così evidenziati anche nella disciplina di piano, in modo da rendere realmente efficaci gli esiti delle valutazioni.

Per quanto riguarda le integrazioni e le modifiche conseguenti all’accoglimento delle osservazioni va evidenziato che esse non determinano variazioni che necessitano nuove valutazioni né modificano il piano in modo sostanziale, confermandone invece totalmente impostazione, obiettivi, strategie e scelte progettuali.

A livello di norme a carattere generale ed estensivo si è inteso in primo luogo intervenire per chiarire e precisare alcuni punti non sufficientemente sviluppati, in modo da ridurre i possibili margini di interpretazione o di fraintendimento e facilitare la successiva fase di gestione; si è poi ritenuto opportuno accogliere in parte istanze relative al patrimonio edilizio esistente ed agli interventi di recupero e riqualificazione, dove coerenti e compatibili con i principi stabiliti dal Piano Strutturale e con gli obiettivi specifici assunti per la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico, in particolare se orientati a favorire il risparmio energetico e ad assicurare il presidio e la cura del territorio rurale, che solo parzialmente possono contare, in questo contesto, sulle attività agricole svolte da aziende ed imprenditori professionali. Conseguentemente le principali modifiche consistono in una più dettagliata definizione dei Parametri e dei tipi di Intervento sul patrimonio edilizio esistente, ammettendo anche in casi assai limitati un minimo ampliamento delle opere compatibili (in assenza di elementi meritevoli di tutela), e precisando meglio la disciplina riferita ai manufatti accessori ed agli interventi pertinenziali, oltre che nella previsione di superfici leggermente maggiori rispetto a quelle indicate nel testo adottato per gli annessi per l’agricoltura amatoriale e le piccole produzioni e di procedure più snelle per le relative pratiche.

Per quanto riguarda contesti ed ambiti specifici i criteri adottati per valutare le istanze confermano quelli che hanno guidato fin dall’inizio l’elaborazione del Regolamento Urbanistico e dunque la scelta di privilegiare innanzitutto l’interesse collettivo - riconosciuto prioritariamente nell’uso “pubblico” degli spazi e nella risoluzione delle criticità riscontrate nelle varie parti del territorio - e la volontà di limitare il nuovo consumo di suolo, favorendo ove possibile gli interventi che possano dare risposta ad esigenze familiari ed incentivando in ogni caso il recupero dell’esistente. Per questo in particolare sono state accolte, se non in contrasto con elementi da tutelare o soggetti a vincoli e se coerenti con le disposizioni e gli indirizzi del Piano Strutturale, istanze che si configurano

come interventi di completamento del tessuto urbanizzato esistente, analoghi ad altri già individuati dal R.U.; la dimensione di tali interventi è tale, singolarmente ma anche complessivamente, da non comportare un incremento significativo del carico urbanistico nè una variazione degli effetti stimati all'adozione. Per quanto concerne le Aree di Trasformazione si è ritenuto in alcuni casi ammissibile un aumento molto modesto delle potenzialità edificatorie e/o del numero di alloggi previsti, verificandone preliminarmente la sostenibilità sulla base della valutazione dell'eventuale modifica degli impatti nel confronto con gli indicatori già individuati.

Dal punto di vista del dimensionamento le quantità previste per la destinazione residenziale passano dal 57% (percentuale riferita al R.U. adottato) al 58% del totale stabilito dal Piano Strutturale, equivalente a 1.196 nuovi abitanti teorici (+12 abitanti rispetto al R.U. adottato), dei quali circa 1/3 (394 abitanti) sono nuovi abitanti potenzialmente insediabili attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Per le destinazioni industriale ed artigianale, direzionale e commerciale la percentuale del dimensionamento del PS. prevista dal R.U. sale dal 22% al 29%. Per le attività ricettive resta invariata la previsione di incremento pari ad un massimo di 80 posti letto, coincidente con la quota massima disposta dal PS., attuabile in ogni caso soltanto attraverso interventi di recupero nel territorio rurale. Tali modifiche non alterano significativamente le valutazioni stimate dal R.U. adottato per le singole U.T.O.E. e per l'intero territorio comunale, fermo restando il rispetto dei criteri e delle condizioni definite per la sostenibilità e la compatibilità ambientale.

In nessun caso - per le Aree di Trasformazione così come per le Aree di Completamento o di Riqualificazione e per le Azioni diffuse - sono state introdotte variazioni alle previsioni proposte nel R.U. adottato che possano determinare una differente valutazione degli impatti stimati sugli indicatori ed in particolare una valutazione che non sia di compatibilità, escludendo dunque qualsiasi modifica che possa avere effetti critici sulla disponibilità delle risorse, sulla qualità dell'habitat o sulle condizioni di sicurezza.

Una quota non irrilevante delle osservazioni (circa il 18%) chiede l'inserimento di nuove aree residenziali o produttive tra le previsioni del nuovo R.U. Di queste è stata valutata l'ammissibilità soltanto nel caso di interventi qualificabili come completamento del tessuto esistente, come sopra esplicitato. Per gli interventi di addizione rispetto agli insediamenti consolidati, cioè di espansione, o di ristrutturazione urbanistica all'interno dei centri abitati, che sono da annoverare tra le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi (la parte dimensionata per i cinque anni successivi all'approvazione del R.U.), si è ritenuto di non considerare nel merito alcuna proposta, in conformità alle disposizioni di legge che non consentono l'apporto di modifiche sostanziali nella fase tra l'adozione e l'approvazione del piano; i progetti di espansione o di ristrutturazione urbanistica - individuati dal nuovo R.U. come "Aree di Trasformazione" - costituiscono infatti le scelte strategiche fondamentali del piano.

La normativa sovraordinata prescrive che i piani urbanistici ed in primo luogo le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio siano soggetti ad una preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica, attraverso la quale possano essere analizzati gli effetti sulle risorse e verificati gli eventuali impatti significativi - negativi o positivi -, anche tramite le attività di partecipazione, in modo da garantire una pianificazione sostenibile e coerente con gli obiettivi assunti, anche rispetto agli strumenti ed ai programmi sovraordinati. Durante la fase di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico quindi tutti i progetti sono stati presi in esame e valutati ed in base a ciò è stata messa a punto la disciplina per ciascuno di essi, in particolare introducendo, ove necessario ed opportuno in relazione allo stato delle risorse ed agli effetti indotti, regole specifiche e prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali.

Per le nuove Aree di Trasformazione proposte queste valutazioni non sono state svolte né possono evidentemente

essere effettuate in sede di controdeduzione, tenendo anche conto che i contenuti delle istanze presentate non sono in grado di implementare il quadro delle conoscenze, limitandosi a sottolineare genericamente alcuni aspetti per i quali le aree sarebbero candidate alla trasformazione. Conseguentemente tutte le istanze di inserimento di nuove Aree di Trasformazione sono state respinte, rinviando un'eventuale esame di merito della proposta ad una successiva fase di revisione quinquennale del R.U. oppure ad una specifica variante alla quale l'Amministrazione intendesse procedere. Tale criterio è stato applicato anche nel caso di progetti già previsti dal precedente R.U. e non attuati, che devono comunque essere oggetto di valutazione se riproposti dal nuovo strumento urbanistico; nel caso del R.U. vigente nel Comune di Pian di Scò, inoltre, va sottolineato che le trasformazioni non sono state in passato sottoposte a Valutazione Ambientale Strategica.

Per la consultazione delle singole osservazioni, dei contenuti delle richieste avanzate e dei pareri che accompagnano le proposte di controdeduzione si rinvia alla relazione istruttoria redatta dal gruppo incaricato del progetto di piano con l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune, nella quale sono altresì riportate le modifiche agli elaborati di Piano conseguenti all'accoglimento delle istanze.

2. Chiave di lettura e criteri metodologici

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

L'illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi è riportata al capitolo 3. Descrizione del piano, nel quale, in particolare, sono esplicitate le relazioni tra gli obiettivi e la disciplina di piano corrispondente agli elaborati di progetto - segnatamente norme e tavole prescrittive - e vengono riassunte le strategie ivi proposte, anche in riferimento al dimensionamento previsto e dunque alle trasformazioni ipotizzate.

In questo capitolo vengono individuate le **azioni** previste dal Regolamento Urbanistico, corrispondenti alle disposizioni normative di carattere generale articolate per singoli temi ed elementi (azioni diffuse) ed a quelle di riferimento puntuale e specifico (azioni specifiche), cioè per ogni area di trasformazione e per ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare. La descrizione ha lo scopo di rendere evidente la capacità delle azioni di incidere positivamente sul raggiungimento delle finalità proposte dal piano, in base alla quale sono possibili considerazioni anche in merito alla coerenza interna delle azioni di piano.

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

Le componenti ambientali considerate sono:

Aria

- qualità atmosferica
- qualità elettromagnetica
- qualità acustica

Energia

Rifiuti

Acqua

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

Suolo e Sottosuolo

Ecosistemi della fauna e della flora, biodiversità

Patrimonio storico e culturale

Il capitolo **5. Valutazione delle azioni** prende in esame le previsioni di piano, confrontandole con le singole risorse

naturali e le altre risorse essenziali, ed individua per ciascuna di esse gli effetti ed impatti eventualmente indotti dal piano (possibili impatti significativi sull'ambiente) e le misure di mitigazione e di compensazione eventualmente necessarie (misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente).

I criteri, le misure di mitigazione e compensazione ed i condizionamenti sono parte integrante della disciplina di piano attraverso le corrispondenti disposizioni introdotte nelle norme.

Lo stato attuale e le tendenze in atto descritti al capitolo 4. sono assunti quale scenario zero. Tale scenario rappresenta lo scenario alternativo alla scelta individuata, costituita dalla proposta di piano, della quale sono esplicitate le motivazioni (ragioni della scelta delle alternative individuate); per le azioni specifiche è inoltre considerata l'alternativa costituita dalle previsioni del secondo Regolamento Urbanistico.

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

Il capitolo **7. Conclusioni** delinea un bilancio complessivo della valutazione,

3. Descrizione del Piano

Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, stabilendo le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile desumibili dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.

Come disposto dalla L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:

- il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore;
- l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale e con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti da norme statali e regionali;
- le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa anche con la riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è consentita l'edificazione di completamento;
- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, ispirata a criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità, gli atti di competenza dell'Amministrazione Comunale in materia di disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

La disciplina delle trasformazioni urbanistiche individua e definisce:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli interventi che, in ragione della loro rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi;
- il coordinamento con la pianificazione comunale di settore mediante l'individuazione delle relative aree interessate;
- la disciplina della perequazione urbanistica, riferita alle aree di trasformazione degli assetti insediativi;
- il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
- i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.

Il Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato, per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico. Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o i progetti esecutivi; ove il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia

si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Obiettivi

Gli obiettivi generali che l'Amministrazione comunale si è data per la formazione del nuovo Regolamento Urbanistico sono strettamente correlati e conseguenti a quelli adottati per il Piano Strutturale (richiamati puntualmente nella tabella seguente), che si ritengono confermati integralmente anche per il piano di livello operativo.

Piano Strutturale 2011			
obiettivi generali	obiettivi specifici	criteri guida	
miglioramento e differenziazione della mobilità	rendere funzionale la rete di collegamento principale	presidio attivo del territorio	
	incentivare e tutelare le forme di mobilità alternative		
	valorizzare gli itinerari di interesse paesistico e tutelare gli elementi caratterizzanti i tracciati fondativi		
incremento e riqualificazione degli spazi di relazione	rafforzare i luoghi centrali		essere in rete
	migliorare qualitativamente e quantitativamente gli spazi e le attrezzature di uso collettivo		
razionalizzazione dello sviluppo edilizio e valorizzazione del patrimonio esistente	sviluppare i differenti contesti secondo capacità e sostenibilità; privilegiare il consolidamento dei centri principali		innovazione
	recuperare il patrimonio edilizio esistente compatibilmente con le caratteristiche dei manufatti e con i luoghi		
	integrare l'edilizia sociale negli interventi di trasformazione e riqualificazione		
	razionalizzare e riqualificare le aree produttive		
	prevedere adeguate modalità di insediamento per le attività terziarie		
risparmio energetico e tutela ambientale	valorizzare l'ospitalità	innovazione	
	incentivare l'utilizzo di tecnologie con alti requisiti di risparmio energetico e di basso impatto ambientale valorizzando il contesto e l'identità locale		
	favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili		
	consolidare e promuovere le attività agricole collegate al territorio		
	preservare aree ed elementi di rilevanza naturalistica ed ambientale		
	valorizzare le risorse storico-documentali e culturali del territorio		

La diretta correlazione tra obiettivi del Piano Strutturale ed obiettivi del Regolamento Urbanistico rende evidente la coerenza tra i due strumenti urbanistici.

Gli obiettivi del Regolamento Urbanistico, a livello aggregato, sono sintetizzabili nei seguenti punti, tra loro coordinati e sinergici:

- A. risparmio energetico e compatibilità ambientale, in modo da preservare il territorio sia dal punto di vista paesaggistico che di protezione idrogeologica, vista anche la sua intrinseca fragilità;
- B. limitazione del nuovo consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio esistente, attraverso il contenimento della volumetria di nuova edificazione e l'incentivazione al recupero degli edifici esistenti, favorendo gli interventi che possono dare risposta ad esigenze familiari;
- C. armonizzazione dei sistemi viari del capoluogo e delle frazioni e miglioramento delle prestazioni degli spazi per

le diverse forme di mobilità;

D. distribuzione razionale dei servizi sul territorio e potenziamento degli spazi pubblici e collettivi.

Esigenza di primaria importanza è quella della conservazione e valorizzazione del paesaggio, rispetto alla quale il risparmio energetico rappresenta un elemento cruciale, in tutti i suoi aspetti, e la possibilità di garantire forme sostenibili di presidio un impegno improrogabile.

Il rispetto di questi valori deve essere assunto quale criterio anche nelle operazioni di recupero e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, introducendo regole che favoriscano sì il riuso ma non compromettano gli elementi caratterizzanti l'edilizia rurale, anche se minore, uniformandola a quella contemporanea. Il recupero non può essere qualsivoglia, ma deve essere realizzato con accuratezza ed attenzione al contesto.

La valorizzazione del territorio dovrà essere perseguita anche sviluppando la fruibilità degli spazi aperti, i "parchi" territoriali, a partire dalla rete dei sentieri e della viabilità minore.

Il miglioramento dell'accessibilità del territorio, in tutte le sue componenti e modalità, è parte del progetto del nuovo Regolamento Urbanistico, all'interno del quale riveste particolare importanza l'assetto viario dei centri abitati e tra i centri abitati, anche per contribuire ad individuare una distribuzione dei servizi in grado di dare risposta efficace a chi abita e lavora nel territorio.

Il territorio comunale è stato oggetto negli anni passati di un forte sviluppo edilizio, non sempre razionale e non sempre adeguato alla viabilità e ai servizi esistenti. Per questo motivo si ritiene opportuno puntare a migliorare il tessuto urbanistico ed edilizio esistente e progettare uno sviluppo più consono alle potenzialità del territorio, al paesaggio ed alla cultura locale. Gli interventi dovranno relazionarsi correttamente al paesaggio e garantire migliori dotazioni infrastrutturali, prevedendo in particolare spazi di aggregazione e servizi commerciali, così da evitare che, anche nella realtà di Pian di Scò, si creino dei "quartieri dormitorio".

Per questo devono essere privilegiati interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse collettivo nell'ambito di un disegno strategico complessivo per la riqualificazione dei centri abitati.

Per le U.T.O.E. che comprendono i centri principali, **Pian di Scò** capoluogo e **Faella**, obiettivi principali - stabiliti dal Piano Strutturale e confermati dal Regolamento Urbanistico - sono il consolidamento del ruolo centrale e delle funzioni urbane ad esso pertinenti e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, con l'integrazione dei differenti tessuti insediativi e la ridefinizione dei margini, il miglioramento dell'accessibilità, anche con specifici interventi per risolvere le criticità puntuali legate alla viabilità ed alla sosta, il sostegno alla mobilità dolce e la valorizzazione del territorio aperto circostante; è prioritario individuare assetti urbani che conservino un rapporto equilibrato con il contesto, soprattutto rispetto alle peculiari caratteristiche geomorfologiche dell'area circostante, ed assicurino il mantenimento di un'adeguata distanza tra le aree produttive e quelle destinate alla residenza ed ai luoghi centrali, evitando che gli insediamenti con differente prevalenza di attività e funzioni siano posti in continuità.

Per l'U.T.O.E. di **Vaggio** gli obiettivi principali sono il potenziamento del ruolo centrale dell'abitato, riqualificando ed arricchendo gli spazi pubblici e collettivi, il miglioramento dell'accessibilità, il sostegno alla mobilità dolce, anche in sinergia con interventi promossi dalle Amministrazioni contermini, il rafforzamento delle relazioni con gli spazi verdi fluviali e la valorizzazione del territorio aperto circostante.

Per l'U.T.O.E. di **Matassino, Ontaneto e Montalpero** gli obiettivi principali sono il rafforzamento e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, in particolare per quanto riguarda la viabilità interna all'abitato, il sostegno alla mobilità dolce, anche qui con possibile sinergia con le Amministrazioni contermini, il recupero di aree degradate

o sottoutilizzate, e la valorizzazione del territorio aperto circostante; è prioritario individuare assetti urbani che mantengano un rapporto equilibrato con il contesto, mantenendo i varchi inedificati, rispetto alle peculiari caratteristiche geomorfologiche dell'area circostante.

Per l'U.T.O.E. della **Montagna**, infine, l'obiettivo principale è la conservazione attiva delle risorse ambientali e paesistiche esistenti, incentivando il mantenimento del presidio del territorio e modi di fruizione compatibili con la salvaguardia; è prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente, esteso agli spazi aperti di pertinenza ed agli elementi strutturanti quali in particolare viabilità minore e terrazzamenti, evitando interventi che alterino i caratteri insediativi, tipologici ed architettonici originari e propri del contesto rurale.

Azioni

Il Regolamento Urbanistico stabilisce attraverso le Norme la disciplina che corrisponde alla definizione degli obiettivi e delle azioni per perseguirli. Attraverso la lettura delle Norme sono state individuate le **azioni**, cioè le prescrizioni operative di carattere estensivo ed i progetti specifici a carattere locale e puntuale, che sono oggetto della valutazione. La selezione effettuata sulle Norme è finalizzata ad evidenziare le parti con più esplicito valore operativo, fermo restando la considerazione del piano nella sua completezza, includendo pertanto anche le altre disposizioni di carattere generale, di linguaggio, transitorie ecc. che ne sono parte integrante, così come le prescrizioni riguardanti la fattibilità degli interventi (geomorfologica, idraulica e sismica).

Le **azioni diffuse** sono quelle estese all'intero territorio comunale e sono contenute nel corpo normativo generale. Azioni diffuse relative all'obiettivo A (risparmio energetico e compatibilità ambientale)

- Titolo VII (Integrità delle risorse e difesa dal rischio) - Per quanto riguarda la flora e la fauna, oltre alla disciplina specifica per il Sito di Importanza Regionale Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno, le norme contengono disposizioni per la tutela delle formazioni vegetali ed in particolare per i boschi, la vegetazione ripariale e le siepi; sono inoltre comprese indicazioni sulle specie da utilizzare in modo da evitare impianti esotici.
- Titolo VII (Integrità delle risorse e difesa dal rischio) - Per quanto riguarda la risorsa aria, le norme prevedono la limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera, dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria e dell'inquinamento acustico prioritariamente attraverso i progetti proposti dal piano e la regolamentazione dei relativi interventi; la limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico e di quello luminoso è perseguita con prescrizioni di carattere generale. La localizzazione di industrie a rischio d'incidente rilevante non è ammessa su tutto il territorio comunale.
- Titolo VII (Integrità delle risorse e difesa dal rischio) - Fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale, per gli impianti alimentati da fonti rinnovabili sono definiti criteri per garantire migliori prestazioni in termini di inserimento paesaggistico e impatto sull'ambiente.
- Titolo VII (Integrità delle risorse e difesa dal rischio) - Per quanto riguarda la risorsa acqua, sono innanzitutto stabilite norme generali per il risparmio idrico e la razionalizzazione dei consumi. Norme specifiche riguardano la tutela dei corsi d'acqua, in particolare sia per la conservazione delle funzioni biologiche sia per garantire la piena efficienza del reticolo, la regimazione delle acque superficiali, la tutela delle acque sotterranee e lo smaltimento e la depurazione delle acque reflue.

- Titolo VII (Integrità delle risorse e difesa dal rischio) · Per quanto riguarda suolo e sottosuolo, la disciplina interviene per minimizzare e compensare l'impermeabilizzazione, per limitare i rimodellamenti del suolo, per regolamentare sbancamenti, scavi e rinterri, costruzioni interrato e reti tecnologiche sotterranee.
- Titolo VII (Integrità delle risorse e difesa dal rischio) · Sono stabilite norme specifiche per la disciplina dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004.
- Titolo IX (Interventi nel territorio rurale) · La disciplina per gli interventi nel territorio rurale traduce in regole operative le disposizioni statutarie del Piano Strutturale, sia per il patrimonio edilizio esistente, sia per le pertinenze, per le infrastrutture e la viabilità, sia per le nuove costruzioni (abitazioni, annessi, manufatti precari). In particolare per quanto riguarda queste ultime, il Regolamento Urbanistico dà specifiche indicazioni sulle caratteristiche e sulla localizzazione ed individua, attraverso l'articolazione delle zone agricole E, i differenti livelli di "trasformabilità", secondo la maggiore o minore fragilità dei contesti; particolare attenzione è dedicata alla regolamentazione degli annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni, che costituiscono forme di mantenimento e di coltivazione molto importanti in territori come questo, connotati da una grande frammentazione proprietaria e dall'assenza di un'imprenditoria agricola sviluppata.

Azioni diffuse relative all'obiettivo B (limitazione del nuovo consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio esistente)

- Titolo VIII (Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali) · All'interno del sistema insediativo la disciplina degli interventi privilegia il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, eventualmente anche attraverso addizioni funzionali ed interventi pertinenziali dove le caratteristiche dei luoghi possono sostenerli; l'adeguamento ed il rinnovamento degli edifici esistenti è previsto dal piano in particolare nei tessuti prevalentemente residenziali di epoca contemporanea ma non recente, cioè realizzati dagli anni '60 fino agli anni '80, per i quali più frequentemente si manifestano esigenze di intervento, soprattutto per l'efficienza energetica, ma anche per le necessità di spazi differenti rispetto a quelli delle famiglie e della società per i quali furono originariamente progettati.
- Titolo IX (Interventi nel territorio rurale) · La disciplina degli interventi nel territorio rurale sviluppa ed articola le disposizioni del Piano Strutturale confermando la priorità del recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto se di pregio architettonico e di valore storico-documentale; interventi di adeguamento e di riqualificazione, analogamente a quanto sopra detto per gli edifici non recenti, possono essere ammessi per i fabbricati con destinazione d'uso non agricola, mentre per quelli che mantengono l'uso agricolo è consentito quanto necessario al mantenimento dell'attività.

Azioni diffuse relative all'obiettivo C (armonizzazione dei sistemi viari del capoluogo e delle frazioni e miglioramento delle prestazioni degli spazi per le diverse forme di mobilità)

- Titolo VIII (Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali) · La disciplina dei sistemi ed in primo luogo quella del sistema della Mobilità individuano le prestazioni che la rete viaria principale deve assicurare in modo da assicurare l'adeguato flusso del traffico e la sicurezza della circolazione, tenendo conto di tutte le componenti, e le relative caratteristiche dei tracciati.

Viene inoltre individuata una rete di itinerari e di percorsi ciclopedonali urbani territoriali che, pur non potendo qualificarsi come alternativa ai collegamenti automobilistici, rappresenta un supporto a livello locale ed una integrazione a livello generale, anche ai fini della valorizzazione del territorio per il tempo libero e per il turismo.

Azioni diffuse relative all'obiettivo D (distribuzione razionale dei servizi sul territorio e potenziamento degli spazi pubblici e collettivi)

- Titolo V (Attuazione) · Le dotazioni di aree per standard urbanistici sono richieste in misura superiore ai minimi stabiliti dal D.M. 1444 /68 con parametri specifici e differenziati per gli interventi diretti convenzionati e per i Piani Attuativi; nei casi comunque rilevanti in quanto comportano incremento del carico urbanistico, tali dotazioni, anche se in misura minore, sono richiesti anche per altri interventi diretti; ciò è orientato a migliorare gli spazi pubblici anche all'interno del tessuto consolidato.
Inoltre è prescritto che "le aree a standard dovranno essere progettate e realizzate in modo da risultare effettivamente accessibili e fruibili; non potranno pertanto essere computate per la verifica delle dotazioni aree di piccola dimensione, molto frammentate o di forma fortemente irregolare né aree in forte declivio o non direttamente accessibili da altri spazi pubblici".
- Titolo VI (Usi) · Sono stabiliti regole e criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio, in particolare per quanto attiene alla fruibilità da parte di tutti in autonomia, al comfort, all'inserimento nel contesto, oltre che all'impermeabilizzazione ed alle prestazioni di carattere ambientale.
- Titolo VIII (Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali) · Per ciascun sistema sono definiti criteri e regole per gli spazi di uso pubblico, in relazione alle attività prevalenti ed al ruolo che ciascun ambito ricopre rispetto al territorio.
Questo assume particolare importanza nelle aree appartenenti al sistema dei Luoghi centrali che individua gli spazi più significativi per la comunità e per l'identità collettiva; la disciplina di tale sistema è orientata a consolidare e rafforzare le attività presenti ed il collegamento tra di esse, anche attraverso gli interventi ammessi, fermo restando la salvaguardia degli edifici e delle pertinenze di pregio architettonico e di valore storico-documentale.

Le **azioni specifiche** sono legate invece a luoghi particolari del territorio comunale ed a progetti definiti per singoli contesti. Tali azioni non sono riferibili ad uno solo degli obiettivi identificati, anzi nella strategia del piano esse si propongono proprio quali risposte complessive ai temi ed alle esigenze emersi.

Ai fini della valutazione, si fa riferimento a due "livelli" di azioni specifiche: le Aree di Trasformazione e le Unità Territoriali Organiche Elementari.

Le **Aree di Trasformazione** sono gli interventi che "consistono nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti delle aree urbane attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di parti del territorio rurale, con la realizzazione di complessi edilizi in aree libere, e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture"; esse sono i principali progetti strategici della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Ciascuna Area di Trasformazione viene descritta e valutata nelle successive Schede.

Le Aree di Trasformazione appartengono a diverse **Unità Territoriali Organiche Elementari**, alle quali si applica anche la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, in particolare per quanto attiene agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi quelli di completamento e di riqualificazione (aree con discipline specifiche in ambito urbano), ed alle quali sono riferite anche le opere di interesse pubblico previsti cioè infrastrutture e beni soggetti a esproprio.

Il riferimento all'ambito delle Unità Territoriali Organiche Elementari consente un immediato confronto con le disposizioni del Piano Strutturale, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento. Le previsioni per ciascuna U.T.O.E., corrispondenti ad un insieme di azioni specifiche, sono presentate nelle pagine successive.

Unità Territoriali Organiche Elementari e dimensionamento

U.T.O.E. 1 Montagna

Nella U.T.O.E. 1 i temi di piano attengono essenzialmente al territorio aperto ed al recupero, dei quali si è detto soprattutto rispetto all'obiettivo A.

Il Regolamento Urbanistico non prevede alcun intervento di trasformazione.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, coincidente con l'intera superficie della U.T.O.E. 1, ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 5.000 mq., equivalente a 135 nuovi abitanti) e in attività ricettive (per 50 posti letto); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale.

A Poggio alla Regina, ambito di notevole interesse archeologico, è individuata un'area soggetta ad esproprio da destinare a Parco territoriale (Svt) di uso pubblico, dove sono consentite esclusivamente attrezzature di supporto alle funzioni didattico-informative, documentaristiche e di sorveglianza, in accordo con la Soprintendenza Archeologica.

U.T.O.E. 2 Pian di Scò

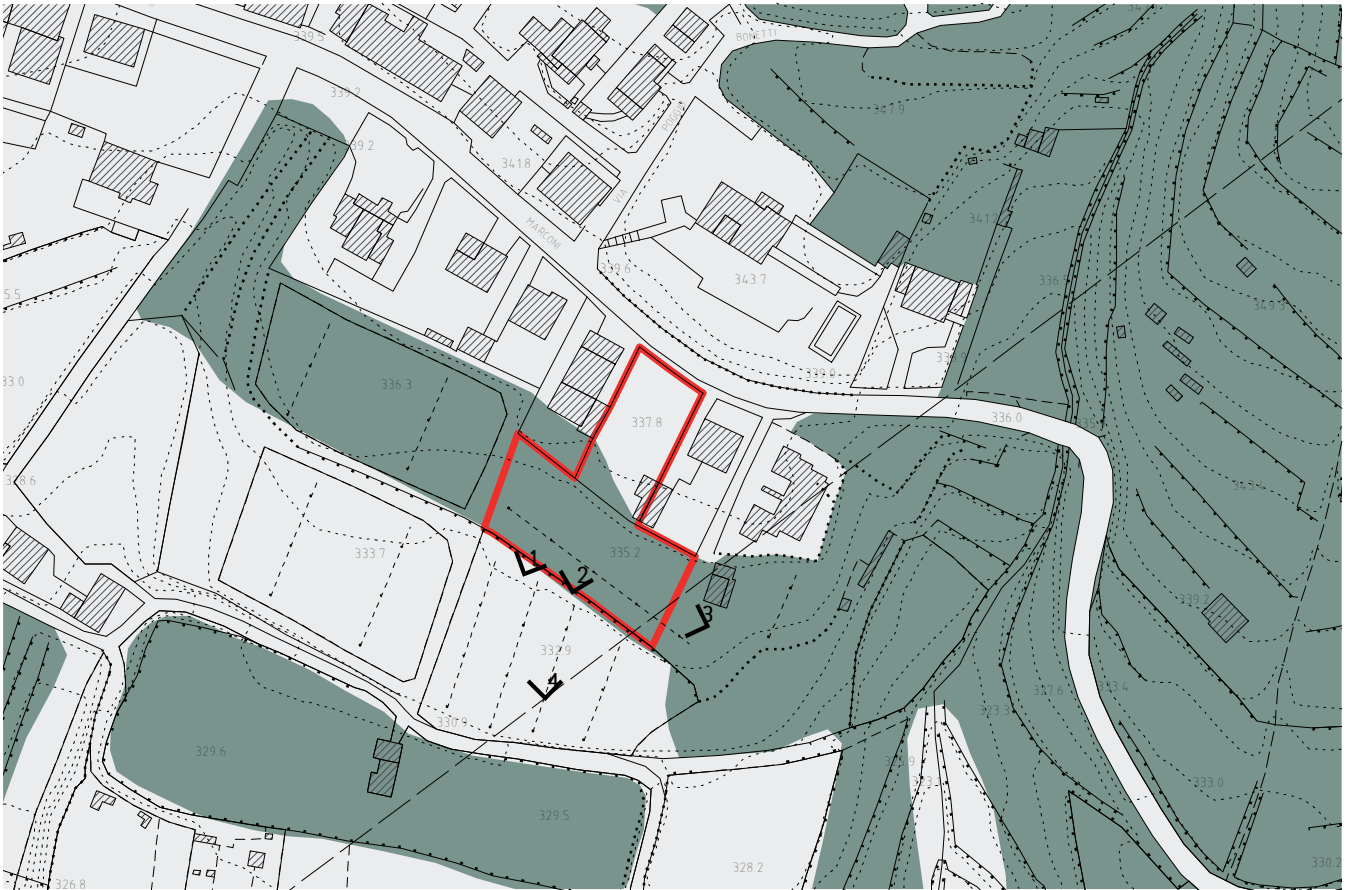
A Pian di Scò le scelte strategiche del Regolamento Urbanistico affrontano in primo luogo i temi della mobilità e degli spazi aperti di uso pubblico. Nella U.T.O.E. del capoluogo sono pertanto previsti una serie di interventi di trasformazione e di completamento.

I progetti nelle Aree di Trasformazione propongono quale operazione prioritaria la definizione della rete di collegamento nella fascia ad est dell'insediamento lineare di via Roma, da via Marconi al Palagio (AT2.02, AT2.03, AT2.04); inoltre è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica in un'area produttiva dismessa (AT2.01).

Sono poi previsti alcuni interventi di completamento, cioè interventi più contenuti di nuova edificazione all'interno o al margine del tessuto urbano, ai quali sono legate opere di potenziamento e riqualificazione degli spazi pubblici (strade, parcheggi, aree verdi). Nel caso delle Aree di Completamento a destinazione produttiva a nord della zona industriale-artigianale del Palagio - AC2.17 e AC2.18 -, vista la rilevanza che gli interventi assumono in considerazione dell'estensione comunque significativa delle aree coinvolte e degli insediamenti previsti, si dovrà in fase di attuazione verificare le eventuali necessità di potenziamento delle infrastrutture esistenti e di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto, secondo le indicazioni del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Nel caso dell'intervento AC2.01 la nuova edificazione riguarda un'area indicata nel Piano Strutturale come appartenente ad area terrazzata e/o ciglionata; come previsto dalle norme del PS., sulla base di verifiche di dettaglio si è appurato che in realtà in quella parte sono assenti sistemazioni agrarie a terrazzamenti e ciglionamenti da tutelare (v. foto nella pagina accanto) e può quindi essere ammesso il completamento dell'edificato. L'intervento AC2.07 interessa l'area più esterna, adiacente all'area urbana, della zona di rilevante importanza geomorfologica dell'Area Naturale Protetta delle Balze: in questo caso, proprio perché si tratta di un piccolo completamento in continuità con il tessuto urbanizzato esistente (per una superficie di circa 1.500 mq.), l'intervento non risulta determinare alcun effetto sul geotopo.

Le opere per le quali è prevista l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sono:





Innesto di via Monamea su via del Palagio; via del Palagio

- la nuova area destinata a verde e parcheggio a raso (Sv-Sp) a monte del cimitero del capoluogo, necessaria a sopperire alle esigenze di sosta che si manifestano in alcuni periodi;
- l'allargamento di un tratto di via Marconi, in prossimità di via Poggio Bonetti, per consentire la realizzazione del marciapiede e di spazi di sosta;
- l'adeguamento del tratto iniziale e dell'innesto di via di Casalivo su via della Castagneta;
- il collegamento viario tra la Strada della Castagneta e la strada che porta al cimitero di San Miniato ed un tratto di quest'ultima strada (ad ovest in direzione Campiglia), corrispondenti a tracciati esistenti di proprietà privata, indispensabili quale alternativa all'accesso difficoltoso davanti alla chiesa;
- l'allargamento di via del Palagio e di via Monamea, con riproposizione dell'attuale conformazione del margine della strada, corrispondente ad una scarpata verde di raccordo con le aree coltivate.

La soluzione proposta in sede di adozione del R.U. alla criticità rappresentata dalla strettoia all'inizio di via Gligliorotto, che non permette quasi il passaggio dei mezzi di emergenza, per la quale era prevista l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, non si è dimostrata attualmente percorribile; l'individuazione di una soluzione alternativa è stata dunque rinviata ad una successiva fase di approfondimento e verifica di fattibilità.

Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 3.150 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione residenziale
- 7.090 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale
- 9.950 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione produttiva/direzionale/terziaria.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 4.000 mq., equivalente a 108 nuovi abitanti); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale.

Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari a circa il 45% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale e al 33% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria.

Il potenziale incremento di abitanti è di 381 unità.

Il nuovo impegno di suolo indotto da interventi di espansione e completamento (esclusa la nuova edificazione di lotti interclusi) corrisponde ad un incremento dell'area insediata esistente pari a circa 73.000 mq., cioè un incremento che non raggiunge il 12%, inferiore alla percentuale massima del 25% prescritta dalle norme di Piano Strutturale. Il nuovo consumo di suolo, in conformità alle norme del PS., interessa aree appartenenti esclusivamente al sottosistema V5 ed è realizzato come completamento ed espansione del sottosistema residenziale R1 o del sistema della produzione P.

U.T.O.E. 3 Faella

Anche a Faella il tema della mobilità rappresenta elemento chiave della strategia di piano, insieme all'obiettivo di rafforzare ed incrementare le attrezzature ed i servizi pubblici. Conseguentemente si propone di non proseguire l'espansione della frazione verso monte, ridefinendo invece il margine sud e quello ad est, con un progetto complessivo che dia risposta alle diverse problematiche riscontrate.

Nella U.T.O.E. di Faella sono previsti una serie di interventi di trasformazione, di completamento e di riqualificazione. I progetti nelle Aree di Trasformazione riguardano la fascia sud del centro, dove si propone la realizzazione di una nuova viabilità a supporto del nucleo antico, il completamento del polo scolastico, l'individuazione di un'ampia area



Casariccio e l'area dell'intervento AC3.03



verde da destinare a parco e l'attuazione delle opere di messa in sicurezza idraulica sul Borro Rantigioni (AT3.01), e la zona del Casato, con la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e l'estensione delle infrastrutture di uso pubblico (AT3.02).

Sono inoltre previsti molto limitati interventi di completamento, cioè modesti interventi di nuova edificazione all'interno o al margine del tessuto urbano, ai quali sono legate opere di potenziamento e riqualificazione degli spazi pubblici (strade, parcheggi, aree verdi); analogamente gli interventi di riqualificazione consentono la riconfigurazione di aree connotate da degrado o da incongruenza dei manufatti e/o delle attività rispetto al contesto, garantendo contemporaneamente il miglioramento delle dotazioni di spazi pubblici.

L'intervento AC3.03 interessa l'area più esterna, adiacente all'area urbana, dell'area segnalata dell'Area Naturale Protetta delle Balze: in questo caso, proprio perché si tratta di un piccolo completamento in continuità con il tessuto urbanizzato esistente (per una superficie di poco superiore a 1.000 mq.), l'intervento non risulta determinare alcun effetto sul geotopo.

Parte dell'Area di Completamento AC3.06 interessa la zona di rispetto delle acque sotterranee destinate al consumo umano ed è dunque soggetta alle norme sovraordinate (D.lgs. n. 152/2006), con conseguenti limitazioni alle attività ammesse e misure di salvaguardia specifiche.

L'opera per la quale è prevista l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è la realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra l'abitato e la zona industriale nella fascia a monte della Provinciale Fiorentina. Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 1.730 mq. di SUL nelle Aree di Completamento/Riqualificazione a destinazione residenziale
- 9.350 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale
- 2.765 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione produttiva/direzionale/terziaria
- 740 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione produttiva/direzionale/terziaria.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 3.500 mq., equivalente a 95 nuovi abitanti) e in attività ricettive (per 30 posti letto); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale.

Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari al 58% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale e al 22% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria. La percentuale consistente messa in gioco dal nuovo R.U. è correlata alla rilevanza strategica delle cospicue ed importanti operazioni di interesse pubblico previste. Il potenziale incremento di abitanti è di 394 unità.

Il nuovo impegno di suolo indotto da interventi di espansione e completamento (esclusa la nuova edificazione di lotti interclusi) corrisponde ad un incremento dell'area insediata esistente pari a circa 102.000 mq., cioè un incremento del 26%, inferiore alla percentuale massima del 35% prescritta dalle norme di Piano Strutturale.

Il nuovo consumo di suolo, in conformità alle norme del PS., interessa aree appartenenti al sottosistema V6 e V3, limitatamente ad interventi di ridefinizione del margine edificato e per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi aperti pubblici - che non compromettono la tutela del corridoio ecologico - (AT3.01); ciò è realizzato come completamento ed espansione del sottosistema R1 e del sottosistema R2, in quest'ultimo caso per una quota pari a 1,7% delle nuove previsioni riferite all'U.T.O.E. (inferiore al limite massimo fissato nel 3%).

U.T.O.E. 4 Vaggio

Nella U.T.O.E. di Vaggio sono previsti alcuni interventi di trasformazione legati al tema della mobilità, dal quale dipende gran parte delle problematiche presenti nella frazione.

Il principale progetto riguarda quindi la riorganizzazione della viabilità principale ed il riassetto dell'insediamento dismesso della Fornacina, con ridefinizione del margine dell'abitato ed ampliamento degli spazi pubblici (AT4.01); un secondo intervento consiste in una modesta espansione residenziale in continuità con il tessuto esistente (AT4.02). L'opera per la quale è prevista l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è la realizzazione di un parcheggio pubblico in prossimità di Case Failla.

Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 110 mq. di SUL nelle Aree di Completamento/Riqualificazione a destinazione residenziale
- 7.790 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 1.000 mq., equivalente a 27 nuovi abitanti); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale.

Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari al totale della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale: la percentuale consistente messa in gioco dal nuovo R.U. è correlata alla rilevanza strategica delle cospicue ed importanti operazioni di interesse pubblico previste.

Il potenziale incremento di abitanti è di 241 unità.

Il nuovo impegno di suolo indotto da interventi di espansione e completamento (esclusa la nuova edificazione di lotti interclusi) corrisponde ad un incremento dell'area insediata esistente pari a quasi 44.000 mq., cioè un incremento appena inferiore alla percentuale massima del 35% prescritta dalle norme di Piano Strutturale.

Il nuovo consumo di suolo, in conformità alle norme del P.S., interessa aree appartenenti al sottosistema V6 e V3, limitatamente ad interventi per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi aperti pubblici - che non compromettono la tutela del corridoio ecologico - (AT4.01); ciò è realizzato come completamento ed espansione del sottosistema R1.

U.T.O.E. 5 Matassino, Ontaneto, Montalpero

Nella U.T.O.E. 5 sono previsti solo alcuni interventi di riqualificazione e di completamento del tessuto esistente.

In un caso si tratta della riconfigurazione un'area produttiva sottoutilizzata, garantendo contemporaneamente il miglioramento delle dotazioni di spazi pubblici.

Non sono previste opere per le quali sia prevista l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 480 mq. di SUL nelle Aree di Riqualificazione a destinazione residenziale
- 510 mq. di SUL nelle Aree di Riqualificazione a destinazione produttiva/direzionale/terziaria.

In questo caso è compresa anche la potenzialità residua, confermata dal nuovo R.U. per l'ambito della Pirotecnica dove è in programma il consolidamento dell'attività con la realizzazione di alcuni nuovi fabbricati (in conformità al progetto già approvato); a questo proposito va anche evidenziato che nelle tavole di progetto il perimetro dell'insediamento delle Pirotecnica è stato aggiornato secondo l'effettivo stato dei luoghi, corrispondente al progetto approvato, che include alcune aree erroneamente non considerate negli elaborati del Piano Strutturale in quanto

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

non correttamente riportate nel precedente Regolamento Urbanistico.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 1.200 mq., equivalente a 32 nuovi abitanti); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale.

Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari al 28% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale e al 34% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria.

Il potenziale incremento di abitanti è di 45 unità.

Dimensionamento per l'intero territorio comunale

Le previsioni del primo Regolamento Urbanistico, approvato nel 2001, precedentemente quindi alla L.R. 1/2005, corrispondevano all'intero dimensionamento stabilito dal primo Piano Strutturale; lo stesso dimensionamento è stato confermato dal secondo Regolamento Urbanistico (variante di reiterazione del 2007).

Il nuovo Regolamento Urbanistico invece mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale, per quanto non esigua, almeno per quanto riguarda la destinazione residenziale. Infatti complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è appena inferiore al 58% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale e del 29% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria. Si deve sottolineare però anche che una quota non irrilevante è attribuita al recupero nel territorio rurale, per il quale è ammessa l'intera quantità massima stabilita dal Piano Strutturale (lo stesso vale per il recupero per attività ricettive), in quanto si ritiene comunque da incentivare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente; se si esclude il recupero, la quota prevista dal nuovo R.U. per la destinazione residenziale corrisponde al 48% della quantità indicata dal PS. per interventi di espansione, completamento e ristrutturazione urbanistica (in aree urbane e limitrofe). Come accennato in riferimento alle singole U.T.O.E. le quantità previste sono fortemente legate alle scelte assunte dall'Amministrazione e dunque alla volontà di affrontare questioni molto rilevanti e complesse, che richiedono la mobilitazione di risorse consistenti, e di arrivare a dei risultati tangibili, che diano delle soluzioni efficaci. Per questo non è stato assunto un criterio uniforme, rispetto alle U.T.O.E., nella definizione del quadro previsionale strategico per il prossimo quinquennio, ma esso è stato costruito avendo a mente gli obiettivi prioritari per ciascun ambito e cercando di mettere a punto strumenti e misure efficaci per perseguire positivamente tali obiettivi. In via teorica il dimensionamento del R.U. consente dunque il potenziale insediamento di nuovi 1.196 abitanti, dei quali 655 sono riferibili alle Aree di Trasformazione; 394 corrispondono ai nuovi abitanti potenziali nel territorio rurale.

Va osservato comunque che il saldo totale dell'andamento demografico nel Comune è sempre positivo dalla metà degli anni sessanta, salvo alcuni casi intorno al 1985, e negli ultimi decenni, grazie al flusso migratorio, è stato positivo con punte di incremento di 100-150 nuovi residenti all'anno; tra il 2001 e il 2011 la popolazione è cresciuta di 1.069 unità. La comunità di Pian di Scò sta assumendo una dimensione alla quale dovrebbero corrispondere non soltanto più alloggi ma anche adeguati servizi e dotazioni, sia per quanto riguarda la parte di competenza pubblica o di interesse collettivo sia in termini di funzioni, attività ed iniziative, tenendo comunque conto anche dell'appartenenza ad ambiti locali significativi da questo punto di vista, come l'Unione dei Comuni.

Per quanto riguarda le aree produttive, l'obiettivo non può che essere la riqualificazione ed il consolidamento delle aree presenti - e dunque un dimensionamento modesto -, non riscontrandosi condizioni che giustifichino nuovi consistenti insediamenti, una volta completata la zona delle Chiuse e quella del Palagio.

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche, come precedentemente esposto, il Regolamento Urbanistico prescrive parametri ben superiori ai minimi per tutti gli interventi comportanti incremento del carico urbanistico (non solo nei casi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica soggetti a Piano Attuativo), esclusi solo quelli di dimensione effettivamente irrilevante. Di conseguenza si prevede di raggiungere dotazioni anche migliori di quella attuale che è pari a 23 mq. per abitante, in conformità al Piano Strutturale che individua la dotazione di progetto in 25 mq. ad abitante. Inoltre è prevista anche la cessione di parte delle aree coinvolte dalle trasformazioni principali, in modo da consentire alla comunità di disporre di spazi sui quali potrà in futuro intervenire. L'obiettivo del nuovo Regolamento Urbanistico è però anche qualitativo, oltre che quantitativo, per evitare l'eccessiva frammentazione delle aree a standard e la scarsa fruibilità che caratterizza alcuni degli spazi esistenti.

Coerenza interna

Come anticipato nel paragrafo dedicato agli obiettivi, le azioni del Regolamento Urbanistico sono fortemente correlate con il Piano Strutturale, del quale sviluppano le disposizioni statutarie e strategiche, in totale coerenza. Alle azioni specifiche, e più in particolare alle Aree di trasformazione del Regolamento Urbanistico, è affidato il compito di attuare alcuni dei contenuti strategici più rilevanti del Piano Strutturale in particolare per quanto attiene agli spazi di relazione ed alla mobilità; insieme alle azioni diffuse esse traducono operativamente gli obiettivi generali e specifici del PS.

Anche a livello di Unità Territoriali Organiche Elementari la proposta del Regolamento Urbanistico rispecchia gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Strutturale, come sopra descritto, entro un quadro complessivo orientato a consolidare i centri abitati principali e rafforzare il loro ruolo centrale per la comunità locale, migliorando le relazioni ed i collegamenti tra di essi; ciò determina privilegiare le trasformazioni a carattere urbano che interessano Pian di Scò, Faella e Vaggio, mentre per i centri minori sono previsti interventi di sostanziale conferma dell'assetto presente con la riqualificazione di alcune situazioni specifiche; in generale sull'intero territorio sono favoriti gli interventi di recupero e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente.

Rispetto agli elaborati cartografici gli scostamenti sono dovuti al passaggio ad una scala di maggiore dettaglio e rientrano comunque nelle possibilità esplicitamente ammesse dalla disciplina del Piano Strutturale, in considerazione degli approfondimenti e delle verifiche puntuali in sede di elaborazione dei progetti. Per alcune tipologie di situazioni il PS. richiede motivazioni e documentazione a supporto degli scostamenti; nei pochi casi ove ricorre tale eventualità - in quanto scostamenti sostanziali, per quanto di portata modesta - esse sono riportate nelle pagine precedenti e nelle successive schede: si tratta della modifica della perimetrazione dell'insediamento della Pirotecnica e della modifica dell'individuazione di un'area terrazzata nel capoluogo (AC2.01).

Qualora i progetti riguardino le pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica le Schede di valutazione contengono gli elementi di riferimento per la compatibilità degli interventi.

Rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale, come già visto, il Regolamento Urbanistico si mantiene ampia-

mente al di sotto delle quantità massime realizzabili.

Per quanto concerne il Piano Comunale di Zonizzazione Acustica (Piano di Settore) non sono emersi elementi di incompatibilità, visto che già il Piano Strutturale ne ha tenuto conto.

Coerenza esterna

Il secondo ambito di coerenza riguarda i contenuti in termini di analisi, scenari ed obiettivi generali degli altri strumenti della pianificazione territoriale di altri soggetti istituzionali, cioè il Piano di Inquadramento Territoriale della Regione Toscana ed il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo. Il nuovo Piano Strutturale è stato redatto in coerenza con le indicazioni del P.T.C.P. e del P.I.T., pertanto non risultano anche per il Regolamento Urbanistico profili di incoerenza.

Per quanto attiene al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, la verifica di coerenza può essere effettuata in riferimento alle direttive e prescrizioni ed in particolare al Titolo 2 - Statuto del territorio toscano.

- (artt. 5 e 6) direttive per potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana:
l'obiettivo viene assunto e tradotto dal Regolamento Urbanistico attraverso interventi nei quali è prevista l'offerta di edilizia residenziale con finalità sociali;
- (art. 7) direttive in merito alla capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e ricerca:
in assenza attualmente, sul territorio comunale, di sedi di centri di alta formazione o di proposte in tal senso, non ci sono previsioni specifiche in tal senso;
- (artt. 8 e 9) direttive per la mobilità intra e inter-regionale:
gli interventi per migliorare la mobilità costituiscono alcuni dei principali temi strategici del piano, in particolare per quanto riguarda la rete di collegamento interna, assicurandone una congrua contestualizzazione paesaggistica; il progetto di R.U. si occupa altresì della mobilità pedonale e ciclabile, regolamentando adeguatamente gli spazi ad esse dedicati ed incrementandoli; non si prevedono insediamenti che inducono mobilità veicolare gravante su tronchi stradali in interesse principale sovracomunale;
- (art. 10 e 10bis) direttive per sostenere la qualità della e nella "città toscana":
il piano riconosce nella struttura ecologica in base alla quale è individuato il Sistema Ambientale un elemento cardine per il quale è definita una disciplina di salvaguardia e di rafforzamento; identifica nel miglioramento degli spazi pubblici e collettivi uno degli obiettivi prioritari, mantenendo inoltre le funzioni pubbliche negli edifici e negli spazi pubblici; garantisce inoltre la valorizzazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale, promuovendone ampie possibilità d'uso purché consono ai manufatti ed agli spazi stessi; non è infine prevista la formazione di espansioni lineari lungo gli assi viari e la saldatura degli insediamenti urbani, tutelando invece i varchi inedificati di valore ecologico e paesaggistico;
- (artt. 11 e 12) direttive per la governance integrata su scala regionale:
fermo restando il criterio guida dell'essere in rete e l'obiettivo del Piano Strutturale di promuovere l'integrazione delle politiche territoriali, in particolare nell'ambito dell'Unione dei Comuni del Pratomagno e con

- i Comuni contermini di Reggello e Figline Valdarno, non sono previsti in questo Regolamento Urbanistico interventi di livello sovracomunale;
- (art. 13) prescrizioni per la “città policentrica toscana” e il turismo:
come già sottolineato in sede di P.S., nel contesto di Pian di Scò le prescrizioni individuate dal P.I.T. non risultano pertinenti, in considerazione del ruolo non primario del turismo e dell’assenza di elementi di attrattività concentrata;
 - (artt. 14 e 15) direttive e prescrizioni per il commercio;
il R.U. disciplina la localizzazione e distribuzione delle funzioni promuovendo un certo grado di concentrazione delle attività terziarie, in primo luogo commerciali, nelle parti urbane riconosciute quali Luoghi centrali esistenti, da consolidare nel ruolo anche attraverso il disegno degli spazi aperti e la riqualificazione della mobilità; prevede comunque il mantenimento e la re-introduzione di una mescolanza di funzioni, comprendenti anche gli esercizi di vicinato, nei nuclei minori e nelle aree prevalentemente residenziali, ove compatibile con le dotazioni infrastrutturali; non è previsto l’insediamento di grandi strutture di vendita.
 - (art. 16) regolazione degli orari:
il tema al momento non risulta di particolare evidenza nel contesto di Pian di Scò, per il quale non è comunque previsto l’obbligo di redazione del Piano degli orari;
 - (artt. 17, 18 e 19) direttive e prescrizioni per lo sviluppo ed il consolidamento della presenza “industriale”:
la presenza industriale in questo territorio è da sempre piuttosto limitata, rispetto ad esempio alle aree di fondovalle del Valdarno; si prevede esclusivamente una limitata potenzialità di consolidamento e di completamento delle zone a destinazione produttiva già esistenti, con vocazione prevalentemente artigianale, e la conferma delle attività specialistiche della produzione di laterizi e di quella di articoli pirotecnici; sono previsti alcuni sporadici interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi dismessi di contenuta dimensione, localizzati all’interno del tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale, dove la permanenza o l’insediamento di nuove attività produttive risulterebbe comunque incompatibile;
 - (artt. 20 e 21) direttive ai fini della conservazione attiva del valore del “patrimonio collinare”:
come disposto dal Piano Strutturale, gli interventi nel territorio rurale sono ammessi se funzionali all’esercizio delle attività agricole e ad esse complementari o integrative, nel rispetto delle prescrizioni di tutela riferite agli specifici contesti del territorio; sono consentite a determinate condizioni ed entro determinati limiti possibilità di recupero (inteso come riutilizzo dei manufatti esistenti, non come demolizione e ricostruzione) per uso residenziale o ricettivo (quantità incluse nel dimensionamento); non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica né di nuova edificazione diversi da quelli indispensabili all’attività agricola;
 - (artt. 22 e 23) direttive e prescrizioni ai fini della conservazione attiva delle risorse agroambientali e di quelle paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, della Toscana rurale:
la disciplina di piano contiene specifiche prescrizioni per la tutela delle risorse agroalimentari del territorio rurale, in particolare in riferimento alle sistemazioni agrarie, ai boschi ed a pascoli montani e cespuglieti, oltre alle norme di carattere generale per l’integrità delle risorse e la difesa dal rischio; favorisce in particolare l’uso e la produzione di energia da fonti rinnovabili, introducendo indirizzi per il corretto inserimento degli impianti;
 - (artt. 24 e 25) direttive e prescrizioni sul “patrimonio collinare”:
non sono previste strutture ricettive rurali se non attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente; per

le attività di tempo libero, analogamente, è ammesso il riuso di manufatti esistenti, nell'ambito delle attività agricole o ad esse complementari, come nel caso dell'ex allevamento alla Fornacina (più dettagliatamente descritto nella Scheda AT4.01);

- (artt. 31, 34bis, 34ter e 36bis) normativa paesaggistica:
si veda quanto riportato in riferimento alla Scheda di paesaggio dell'Ambito 18;
per i beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 sono definite norme specifiche;
per quanto riguarda gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, si veda il riferimento agli artt. 22 e 23 del P.I.T.;
- (artt. 35 e 36) direttive generali e misure generali di salvaguardia sullo Statuto del territorio Toscano:
la disciplina del R.U. riporta integralmente le disposizioni del P.I.T.; ove opportuno, dispone inoltre specifici condizionamenti e criteri di sostenibilità per gli interventi sulla base delle verifiche sulla dotazione idrica e sullo smaltimento e depurazione dei reflui.

Per la Scheda di paesaggio Ambito n° 18 - Valdarno superiore e per le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento, la verifica è effettuata riportando per le azioni prioritarie, indicate dalla Scheda del P.I.T. nella Sezione 3 dell'Allegato A Elaborato 2, i corrispondenti riferimenti alla disciplina del Regolamento Urbanistico, ai quali necessariamente si rinvia per gli specifici contenuti.

Su tutto il territorio rurale la realizzazione di nuove costruzioni rurali è soggetta alle prescrizioni e condizioni riferite alla disciplina definita dallo statuto del territorio del Piano Strutturale, in particolare per quanto attiene alle invariati, cioè agli ambiti connotati da più elevato pregio e/o fragilità, secondo la caratterizzazione di ciascuno di essi (Titolo IX Interventi nel territorio rurale); il Regolamento Urbanistico traduce nell'articolazione delle zone E l'individuazione delle aree con diverso livello di trasformabilità in base all'incrocio dell'insieme di vincoli e limitazioni derivanti dalle norme statutarie.

- Geotopi di valore monumentale o rilevanti:
la disciplina di tutela e gestione dei geotopi di valore paesaggistico è riferita al Sistema ambientale ed in particolare al Sottosistema V2 (emergenze geomorfologiche), oltre a quanto contenuto al Titolo VII (Integrità delle risorse e difesa dal rischio);
- versante sud occidentale del complesso del Pratomagno:
la disciplina di conservazione e valorizzazione delle emergenze floristiche e vegetazionali del Pratomagno è contenuta, oltre a quanto in generale contenuto al Titolo VII (Integrità delle risorse e difesa dal rischio) ed al Sistema ambientale ed in particolare al Sottosistema V1 (riserve di naturalità), all'art. 68 Disciplina del Sito di Importanza Regionale Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno che fa proprie le disposizioni del Piano di Gestione approvato; vale inoltre quanto prescritto per i beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004, compresa la specifica disciplina per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- Arno e ambiti fluviali, impluvi e vegetazione riparia del reticolo minore delle acque:
la disciplina per la tutela ed il potenziamento dei sistemi fluviali come presidio di biodiversità è riferita, oltre a quanto contenuto al Titolo VII (Integrità delle risorse e difesa dal rischio), al Sistema ambientale ed in particolare al Sottosistema V3 (rete principale delle connessioni ecologiche);

- 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:
la disciplina per la conservazione ed il ripristino delle sistemazioni agrarie tradizionale e per la tutela degli elementi strutturanti del paesaggio agrario delle aree è riferita, oltre a quanto contenuto al Titolo VII (Integrità delle risorse e difesa dal rischio), al Sistema ambientale (in primo luogo il sottosistema della fascia di transizione altocollinare V4) ed al Titolo IX (Interventi nel territorio rurale);
- dotazioni ambientali all'interno delle strutture urbane:
in conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, il progetto Regolamento Urbanistico, come sopra richiamato, individua e tutela la rete delle connessioni ecologiche e garantisce la conservazione delle residue aree ancora non edificate del fondovalle dove esse costituiscono potenziali canali di collegamento con le aree collinari circostanti; le regole per le formazioni residenziali di frangia e diffuse nel territorio rurale sono contenute al Titolo IX (Interventi nel territorio rurale); non sono ammesse edificazioni "lungo strada", fatta salva l'eventuale possibilità di realizzazione di abitazioni o annessi rurali in prossimità della viabilità esistente, al fine di evitare la dispersione degli insediamenti;
- 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:
la disciplina per la tutela degli ambiti dei centri antichi e degli aggregati storici è riferita ai Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali (Titolo VIII), in particolare al Sistema dei luoghi centrali ed ai sottosistemi dei nuclei di matrice antica (R1.1) e dei nuclei minori dell'alta collina (R2.1), ed al Titolo IX (Interventi nel territorio rurale), che fornisce anche le disposizioni in merito alla salvaguardia della tessitura tradizionale a maglia fitta; nelle Aree di Trasformazione è sempre verificato l'equilibrio dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento esistente, ponendosi in continuità con l'impianto consolidato e riannaghiando il tessuto dove incompleto; nei casi nei quali il progetto di piano implica il coinvolgimento di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica nelle Schede di valutazione vengono esplicitati i criteri adottati per tenere conto degli elementi significativi caratterizzanti i contesti e la loro percezione e le misure per garantire un corretto inserimento qualora gli specifici interventi previsti possano determinare una eventuale alterazione del rapporto con l'insediamento di matrice storica;
- patrimonio diffuso di architetture storiche:
la disciplina per la conservazione e la riqualificazione del patrimonio diffuso di architetture storiche è riferita al Titolo IX (Interventi nel territorio rurale) ed al Capo II del Titolo X (Interventi con discipline specifiche nel territorio rurale) che comprende Schede normative per tutti i complessi e gli edifici di pregio architettonico e di valore storico-documentale presenti nel territorio; è consentito il recupero di fabbricati destinati ad attività produttive oggi dismesse per funzioni diverse, se ammesse dalla disciplina dei Sistemi, purché nel rispetto di criteri e prescrizioni orientati ad impedire l'alterazione impropria dei manufatti e dei contesti e la diffusione di modelli suburbani nel territorio rurale;
- rete della viabilità storica:
la disciplina è contenuta al Titolo IX (Interventi nel territorio rurale), nelle norme riferite ai Sistemi, in particolare al Sistema della Mobilità ed alla viabilità fondativa;
- beni archeologici:
il Regolamento Urbanistico individua e disciplina specificamente l'ambito di Poggio alla Regina (V1.1), all'in-

terno del quale è prevista la realizzazione del Parco territoriale, di iniziativa pubblica, in accordo con la Soprintendenza Archeologica;

- 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:

in aggiunta a quanto sopra richiamato in relazione a centri antichi, ville ed aggregati storici ed agli elementi strutturanti il paesaggio, il Regolamento Urbanistico prevede interventi che ridefiniscono i margini dell'edificato urbano, evitando la saldatura in presenza di varchi rilevanti ed evitando la saldatura tra i centri abitati e le zone produttive; le nuove addizioni insediative sono adiacenti al perimetro consolidato dell'insediamento al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani e si collocano generalmente al di fuori degli intorni di tutela, salvo i casi già richiamati dove comunque sono stabilite prescrizioni per il corretto inserimento nel contesto ed il rispetto degli elementi rilevanti da valorizzare;

- tracciati stradali di interesse paesaggistico - strade panoramiche:
vale quanto sopra indicato per la rete della viabilità storica e per i beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004;
- rete infrastrutturale e apparati di ricezione:
la disciplina è contenuta al Titolo IX (Interventi nel territorio rurale), con specifiche disposizioni per i beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004.

Per quanto concerne il Piano Assetto Idrogeologico e il Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, fermo restando gli studi geologici recentemente aggiornati ed adeguati, non si riscontrano aspetti di incoerenza.

Non si ritiene in questa sede rilevante prendere in esame altri piani/programmi sovraordinati, pur pertinenti al governo del territorio, quali il Piano di indirizzo energetico regionale (P.I.E.R.), il Piano regionale di Sviluppo Rurale (P.S.R.), il Piano regionale dei Rifiuti, più propriamente pertinenti al livello strutturale, anche in considerazione delle attività valutative svolte per la redazione del nuovo Piano Strutturale (approvato a novembre 2011) e degli obiettivi e delle strategie di carattere generale ivi assunti che il Regolamento Urbanistico fa propri.

Ad alcuni piani/programmi si fa riferimento in relazione a specifiche tematiche, come nel caso del Piano Straordinario di area vasta AT07-AT08-AT09 per quanto concerne la gestione dei rifiuti.

Per quanto riguarda le attività di escavazione il Regolamento Urbanistico riporta la localizzazione dell'area estrattiva di Poggio Rosso, in conformità alle disposizioni del Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Arezzo (P.A.E.R.P).

4. Stato dell'ambiente

In queste pagine viene riportata una sintesi di quanto più estesamente descritto nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale (organizzato secondo lo stesso schema, in riferimento alle singole risorse), evidenziando le criticità presenti e le tendenze in atto. Il Piano Strutturale, recentemente approvato (novembre 2011), contiene una serie di dati ed analisi che documentano dettagliatamente, anche dal punto di vista strettamente ambientale, lo stato attuale delle risorse, evidenziando allo stesso tempo gli aspetti problematici presenti e quelli che possono essere influenzati dagli interventi sul territorio (i documenti conoscitivi del nuovo strumento di pianificazione territoriale comunale sono disponibili all'indirizzo <http://maps.ldpgis.it/piandisco/?q=ps>); tali dati ed analisi sono da ritenersi tuttora validi.

Aria

qualità atmosferica

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

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

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

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

qualità elettromagnetica

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

Non risultano presenti nel territorio elettrodotti ad alta tensione.

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

qualità acustica

Dai rilievi del Piano Comunale di Classificazione Acustica risulta un basso livello di rumorosità ambientale. Non sono ipotizzabili modifiche dello stato attuale, almeno per quanto dovuto ad interventi all'interno del territorio comunale, derivanti da programmi/progetti in corso o da attivare nel breve periodo.

Energia

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

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

Rifiuti

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

I dati relativi alla raccolta dei rifiuti urbani, anche se la quantità assoluta si mantiene sostanzialmente in aumento, mostrano un'incidenza molto elevata della raccolta differenziata (45%), con un trend in costante crescita. L'Amministrazione ha inoltre individuato un'area nelle vicinanze di Faella per la realizzazione di un Centro per la Raccolta Differenziata (CERD), in modo da favorire ulteriormente la tendenza virtuosa ed allo stesso ottimizzare il deposito in spazi adeguati e protetti e facilitare la fase di allontanamento. Il Centro per la Raccolta Differenziata ha una capacità superiore a quella riferibile al solo territorio comunale ed è infatti utilizzato anche dai residenti in Comune di Castelfranco di Sopra, oltre che come base di appoggio per il deposito di alcuni materiali; in particolare il CERD è dimensionato su un ambito sovracomunale per il multimateriale, i frigoriferi e le apparecchiature elettriche ed elettroniche fuori uso, in modo da centralizzarne la raccolta. Il Piano Straordinario dell'Area Vasta AT07, AT08 e AT09 prevede inoltre l'attivazione di una stazione ecologica (con bacino di utenza fino a 20.000-30.000 abitanti) per ogni Comune.

Il Comune di Pian di Scò, infine, ha recentemente attivato la raccolta porta a porta in tutti i centri abitati; il servizio integrato ad utenza determina anche una maggiore efficacia della raccolta differenziata.

Non risulta dunque l'esigenza di nuove previsioni per aree di servizio alla raccolta dei rifiuti.

Acqua

acqua potabile

La rete acquedottistica fa riferimento in parte a prelievi dal torrente Resco (quota principale) in parte da captazioni

da pozzi, con due impianti di potabilizzazione e diversi serbatoi di accumulo; i dati sulla qualità dell'acqua non evidenziano alcuna criticità.

La copertura del servizio risulta praticamente totale (98% della popolazione residente), con una assoluta prevalenza numerica di utenze domestiche (89%) ed assenza di attività particolarmente idroesigenti.

Il consumo pro-capite, considerando nell'insieme tutte le tipologie d'uso, sulla base dei dati messi a disposizione risulta di circa 54 mc/anno, quindi piuttosto basso, che sale però a 100 mc/anno se riferito al volume immesso in rete. Va infatti evidenziata la notevole differenza tra volume immesso in rete e volume erogato che dipende dall'entità delle perdite, problema generalizzato e ben noto al Gestore, che ha in programma interventi in tal senso.

Negli ultimi anni alcuni eventi critici per carenza idrica si sono verificati nel periodo estivo. In parte ciò deriva anche dalle caratteristiche degli impianti, per i quali sono comunque già previste opere di miglioramento.

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

acque reflue

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

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

Sulla base di quanto segnalato dal Gestore del S.I.I., l'aumento di fabbisogno - già comunque ammesso dal Regolamento Urbanistico in vigore - non richiede il potenziamento delle infrastrutture esistenti né la previsione di nuovi impianti.

acque superficiali

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

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

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

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

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

acque sotterranee

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

I depositi alluvionali recenti di fondovalle sono sede di un acquifero freatico ben alimentato sia dalle precipitazioni meteoriche che dalle infiltrazioni di subalveo dei vari corsi d'acqua presenti, a seconda delle varie zone del territorio, in particolare il Fiume Arno per la zona compresa fra l'abitato del Matassino e la località Montalpero, il Torrente Resco per la fascia in sua sinistra idrografica che si estende dall'abitato di Vaggio a quello del Matassino, ed il Torrente Faella per la fascia in sua destra idrografica comprendente l'abitato di Faella e le località ad ovest sud ovest e ad est. I pozzi che attingono nella pianura alluvionale dell'Arno non superano generalmente la profondità di 12-15 m.; i pozzi presenti lungo gli altri corsi d'acqua principali sono caratterizzati da profondità generalmente minori, variabili da 5 a 7 m., comunque solitamente inferiori a 10 m.

In corrispondenza invece dei depositi alluvionali terrazzati e dei sottostanti depositi palustro-lacustri presenti sui versanti che delimitano le pianure alluvionali, sui quali i depositi alluvionali poggiano in discordanza, sono riscontrabili acquiferi confinati negli orizzonti a granulometria più grossolana, costituiti da sabbie e/o sabbie e ciottolami fini in matrice limoso-sabbiosa. Inoltre alcuni pozzi poco profondi possono essere alimentati da parte delle acque di ruscellamento superficiale e sub-superficiale provenienti dalle aree collinari circostanti.

Le falde presenti sono influenzate dai corsi d'acqua, dalle precipitazioni meteoriche e dalle acque di ruscellamento superficiale provenienti dai versanti, hanno quindi una marcata variabilità stagionale, ma in generale le escursioni stagionali della falda risultano essere contenute nell'ordine di pochi metri.

Le aree dove la falda è più vulnerabile corrispondono alle zone di fondovalle tra Vaggio e Matassino e lungo il Faella, connotate da maggiore permeabilità per porosità primaria.

Nell'area del Valdarno superiore, i problemi di impoverimento e di vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee sono ben noti; dal punto di vista ambientale la situazione non risulta soddisfacente, anche se in parte in miglioramento.

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

Suolo e Sottosuolo

Gli episodi di instabilità rilevati nella zona montana e pedemontana sono presenti per lo più su versanti impostati su superfici di strato o in cui gli strati presentano un assetto a franapoggio meno inclinato del pendio, in aree in cui si rileva una fratturazione spinta dell'ammasso roccioso. Talvolta, si rilevano frane anche in corrispondenza di versanti a reggipoggio o a traverpoggio, in genere in corrispondenza di aree intensamente fratturate e/o con elevato

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

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

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

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

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

Ecosistemi della fauna e della flora, biodiversità

Dal punto di vista naturalistico Pian di Scò è caratterizzato da ambiti di valore estremamente rilevante, ed infatti una quota non secondaria del territorio comunale risulta segnalata e soggetta a particolari obiettivi e norme di conservazione.

Il principale ambito è quello del Sito di Importanza Comunitaria denominato Pascoli Montani e Cespuglieti del Pratomagno. Le principali emergenze floristiche e vegetazionali si ritrovano nelle praterie pseudoalpine di crinale, di estensione notevole per l'Appennino settentrionale, che ospitano un alto numero di specie rare ed endemiche. Di notevole interesse per l'avifauna sono gli ambienti di brughiera, che ospitano svariate specie nidificanti rare e minacciate. Si tratta di contesti vulnerabili alle modificazioni d'uso ed a fruizioni aggressive ma anche minacciati, nel medio-lungo periodo, dall'espansione naturale delle cenosi forestali e da opere di riforestazione.

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

Oltre ai precedenti, hanno grande rilevanza ecologica gli ambienti fluviali ed il reticolo idrografico in generale. Infine non è secondario il valore ai fini della biodiversità delle aree coltivate negli ambiti della struttura agraria tradizionale, caratterizzate da varietà ed articolazione vegetazionale, presenti soprattutto nella fascia dell'oliveto terrazzato e nei piani alti.

Patrimonio storico e culturale

Il territorio è caratterizzato da un notevole patrimonio storico e culturale formato dall'insieme dell'opera di an-

tropizzazione che nel tempo lungo ha creato un rapporto di stretta interrelazione tra insediamenti e morfologia dei luoghi. Il risultato delle attività di chi nei secoli ha abitato, ha percorso, ha lavorato in questo territorio si riconosce oggi in un paesaggio che presenta diverse forme e caratteri e che in alcuni casi possiede ancora un valore di eccellenza non comune. Ciò è altresì leggibile in un ricco deposito di documenti presenti sul territorio, la preservazione dei quali è essenziale all'identità della comunità.

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

Lo stato di conservazione di questo patrimonio è in linea generale piuttosto buono, soprattutto per quanto riguarda il riuso degli edifici antichi, tra i quali l'abbandono ed il degrado non sono molto frequenti ed anche se i modi del recupero non sempre corrispondono ai migliori criteri di rispetto e messa in valore dei caratteri originari e dunque spesso si riscontrano alterazioni anche pesanti che ne compromettono il pregio ed significato storico-documentale.

5. Valutazione delle azioni

Schede di valutazione delle azioni diffuse

In questa parte vengono presi in esame gli effetti delle azioni estese all'intero territorio comunale previste dal nuovo Regolamento Urbanistico, come precedentemente individuate e descritte in riferimento agli obiettivi definiti. Esse sono valutate in forma aggregata, cioè raggruppate secondo i quattro obiettivi principali ai quali sono state collegate, pur dovendo ribadire il carattere sinergico ed integrato della disciplina di piano.

La valutazione è elaborata in base ad **indicatori** qualitativi dei possibili impatti rilevanti sull'ambiente.

Lo schema utilizzato è il seguente:

Disponibilità delle risorse

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

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

Qualità dell'habitat

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

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

Condizioni di sicurezza

- Pericolosità geologica, idraulica e sismica
- Sicurezza stradale

Il terzo gruppo di indicatori evidenzia variazioni che riguardano alcuni fattori di rischio rilevanti sia per l'ambiente che per la salute umana.

Complessivamente tali indicatori costruiscono un quadro di riferimento per comprendere le ricadute che le azioni si valuta possano avere sull'ambiente in senso lato, inteso come natura, come reti ecologiche e come rapporti tra l'ambiente e gli esseri viventi.

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

- positivo - per le previsioni che comportano effetti positivi sull'indicatore, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità del piano;
- nullo - per le previsioni che non incidono significativamente sull'indicatore o non sono pertinenti ad esso;
- compatibile - per le previsioni che, pur determinando effetti non nulli e non positivi, comportano modifiche limitate e da considerare accettabili, eventualmente soggette al rispetto di prescrizioni e comunque coerenti ai fini della sostenibilità;
- critico - dove gli effetti stimati sugli indicatori richiedono l'introduzione di misure mitigative e/o compensative;
- negativo - qualora l'incidenza sia così forte da evidenziare la necessità di apportare misure correttive.

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

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

Azioni diffuse relative all'obiettivo A

Azioni diffuse A - risparmio energetico e compatibilità ambientale				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	nullo
		consumi idrici	riduzione dei consumi	positivo
		consumi energetici	riduzione dei consumi	positivo
		salvaguardia acquiferi	limitazione e compensazione dell'impermeabilizzazione	positivo
	qualità dell'habitat	biodiversità	conservazione e rafforzamento delle reti ecologiche e degli ambiti di naturalità	positivo
		fauna e flora	conservazione e rafforzamento delle reti ecologiche e degli ambiti di naturalità	positivo
		patrimonio culturale	tutela dei contesti di pregio architettonico e di valore storico-documentale	positivo
		paesaggio	salvaguardia e ripristino degli elementi caratterizzanti, in particolare per le sistemazioni agrarie	positivo
		potenziale di recupero	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	tutela dei corsi d'acqua e delle acque sotterranee	positivo
		inquinamento atmosferico	limitazione e compensazione dell'inquinamento	positivo
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	limitazione e compensazione dell'inquinamento	positivo
		produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	nullo
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	assenza di effetti di rilievo	nullo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	mitigazione del rischio	positivo
		sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo

Misure di mitigazione e condizioni

Non riscontrandosi impatti critici o negativi indotti dalle azioni, non sono individuate misure di mitigazione o condizioni specifiche, oltre a quanto già inserito nella disciplina di piano.

Alternative

Rispetto allo stato attuale ed alle tendenze in atto le azioni individuate determinano effetti sempre positivi. Non è pertanto ritenuto necessario indicare opzioni alternative.

Azioni diffuse relative all'obiettivo B

Azioni diffuse B · limitazione del nuovo consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio esistente				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	limitazione del consumo	positivo
		consumi idrici	minimo aumento del fabbisogno nel territorio rurale	compatibile
		consumi energetici	riduzione dei consumi	positivo
		salvaguardia acquiferi	limitazione dell'impermeabilizzazione	positivo
	qualità dell'habitat	biodiversità	assenza di effetti di rilievo	nullo
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	nullo
		patrimonio culturale	tutela e recupero dei contesti di pregio architettonico e di valore storico-documentale	positivo
		paesaggio	salvaguardia e ripristino degli elementi caratterizzanti, in particolare per le sistemazioni agrarie	positivo
		potenziale di recupero	recupero del patrimonio di pregio architettonico e di valore storico-documentale e dei manufatti adeguabili; recupero di contesti dismessi o sottoutilizzati	positivo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	minimo incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	nullo
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	assenza di effetti di rilievo	nullo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di effetti di rilievo	nullo
		sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo

Misure di mitigazione e condizioni

Nel caso di interventi nel territorio rurale 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 deve 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

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

Azioni diffuse relative all'obiettivo C

Azioni diffuse C - armonizzazione dei sistemi viari del capoluogo e delle frazioni e miglioramento delle prestazioni degli spazi per le diverse forme di mobilità				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	nullo
		consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	nullo
		consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	nullo
		salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	nullo
	qualità dell'habitat	biodiversità	assenza di effetti di rilievo	nullo
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	nullo
		patrimonio culturale	tutela dei contesti di pregio architettonico e di valore storico-documentale	positivo
		paesaggio	salvaguardia e ripristino degli elementi caratterizzanti	positivo
		potenziale di recupero	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento atmosferico	disincentivazione all'uso delle auto; miglioramento delle prestazioni dei tracciati viari	positivo
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	nullo
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	riqualificazione e miglioramento delle prestazioni dei tracciati viari	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di effetti di rilievo	nullo
		sicurezza stradale	miglioramento delle prestazioni dei tracciati viari	positivo

Misure di mitigazione e condizioni

Non riscontrandosi impatti critici o negativi indotti dalle azioni, non sono individuate misure di mitigazione o condizioni specifiche, oltre a quanto già inserito nella disciplina di piano.

Alternative

Rispetto allo stato attuale ed alle tendenze in atto le azioni individuate determinano effetti sempre positivi. Non è pertanto ritenuto necessario indicare opzioni alternative.

Azioni diffuse relative all'obiettivo D

Azioni diffuse D - distribuzione razionale dei servizi sul territorio, potenziamento degli spazi pubblici e collettivi				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	nullo
		consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	nullo
		salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	qualità dell'habitat	biodiversità	assenza di effetti di rilievo	nullo
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	nullo
		patrimonio culturale	assenza di effetti di rilievo	nullo
		paesaggio	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		potenziale di recupero	recupero di contesti dismessi o sottoutilizzati	positivo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	nullo
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	incremento consistente, collegamento e riqualificazione degli spazi di uso pubblico	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di effetti di rilievo	nullo
		sicurezza stradale	miglioramento delle prestazioni degli spazi pubblici carrabili e delle relazioni tra spazi pedonali e carrabili	positivo

Misure di mitigazione e condizioni

Come precedentemente richiamato, i criteri per la realizzazione degli spazi pubblici, in particolare per quanto riguarda le attrezzature all'aperto (giardini, aree per il gioco e per la pratica sportiva, parcheggi...) disciplinano gli interventi in modo che l'occupazione del suolo avvenga in modo sostenibile, rispetto alle risorse ed alla qualità dell'habitat naturale e artificiale: a tali fini sono definite regole per minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo, per assicurare un corretto inserimento nel contesto e per valorizzare le caratteristiche dei singoli luoghi (morfologia del terreno, elementi vegetazionali..).

Alternative

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

Schede di valutazione delle Aree di Trasformazione

In questa parte vengono presi in esame gli interventi di trasformazione previsti dal nuovo Regolamento Urbanistico. Per ciascuno di essi viene prima descritto lo **stato di fatto** con la probabile evoluzione in assenza di interventi e poi presentati gli **obiettivi e la proposta di piano**, così come contenuti nelle Norme.

La valutazione dei progetti è elaborata in base ad **indicatori** qualitativi dei possibili impatti rilevanti sull'ambiente, come illustrati per le azioni diffuse.

Analogamente alle azioni diffuse, per ciascuna Area di Trasformazione è presentata una scheda nella quale sono riassunti gli **impatti** riferiti ai singoli indicatori e riportata la conseguente valutazione sintetica.

All'interno di ciascuna scheda sono riportate le **misure di mitigazione e le condizioni** da rispettare nella predisposizione dei progetti di dettaglio e nell'attuazione degli interventi eventualmente indispensabili a garantire la compatibilità delle azioni previste oppure necessarie per risolvere le criticità riscontrate, per impedire, ridurre o compensare gli impatti negativi. Va sottolineato che tutti gli interventi, oltre alle prescrizioni riferite alle specifiche situazioni, devono rispettare le disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti definiti all'art. 161 delle Norme del R.U., cioè:

- prevedere spazi permeabili in aggiunta a quelli minimi di legge, cioè superiori al 25% della Superficie Fondiaria;
 - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
 - limitare le aree impermeabilizzate e la viabilità di servizio ai nuovi insediamenti;
 - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
 - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'incremento di consumo di suolo e di superfici impermeabilizzate, assicurando comunque adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
 - prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica;
 - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
 - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
 - adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili;
 - adottare una corretta esposizione degli edifici;
 - verificare la capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
 - verificare la capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
- nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:
- supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;
 - incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.

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

AT2.01 Area di Trasformazione via G. Marconi, via della Ripa, via dei Macelli

Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal R.U.

L'area si trova nel centro abitato del capoluogo, al margine della zona della Ripa, recentemente oggetto di cospicui interventi di saturazione edilizia. L'area è in gran parte occupata da un complesso originariamente ad uso produttivo, attualmente dismesso, formato da edifici prevalentemente ad un solo livello; il complesso è stato realizzato negli anni '60 con un'operazione di modifica del terreno in pendio, rimodellandolo per formare una sorta di "gradone" in piano, delimitato a monte e a valle da muri a retta in cemento armato, cioè una piastra completamente impermeabilizzata sulla quale sono impostati i fabbricati, che coprono praticamente l'intera superficie del lotto. L'abbandono dell'attività, in atto già da diversi anni, determina il degrado rilevabile nell'area. Il resto dell'area è costituito da una fascia inedita a valle della ex fabbrica che si ricollega a via G. Marconi, piuttosto scoscesa in alto e pianeggiante in basso.

Obiettivi e previsioni del R.U.

Obiettivi sono la riqualificazione di un'area non utilizzata e soggetta a progressivo degrado, inserita in un tessuto ormai esclusivamente residenziale e la realizzazione di spazi ed attrezzature di uso pubblico a supporto di via G. Marconi e di via della Ripa, soprattutto per quanto riguarda la carenza di parcheggi riscontrata, ed il miglioramento dell'integrazione tra le due zone.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale al posto del complesso produttivo, riducendo drasticamente il grado di impermeabilizzazione, ora pari al 100% nell'area della ex fabbrica.

Le aree di parcheggio a raso dovranno essere localizzate in prossimità della viabilità pubblica, con accesso da via G. Marconi e da via della Ripa; per agevolare il transito carrabile da via G. Marconi è prevista la demolizione di un piccolo manufatto accessorio in muratura.

L'area a verde pubblico dovrà essere localizzata nella parte attualmente edificata prospettante il pendio e lungo il versante; per favorirne la fruizione essa potrà essere sistemata con terrazzamenti, realizzati con tecniche costruttive tradizionali o con tecniche di ingegneria naturalistica, e parziale rimodellamento dell'andamento del pendio.

Il nuovo edificio o i nuovi edifici dovranno avere accesso carrabile da via della Ripa; il nuovo impianto dovrà essere studiato mantenendo quale piano d'imposta quello dell'attuale quota del fabbricato produttivo, situato ad un livello inferiore di circa un piano rispetto a via dei Macelli: tale dislivello potrà essere utilizzato per localizzare autorimesse e locali accessori seminterrati, adiacenti al margine nord dell'area.

area di intervento (ST):	5.443 mq.	
SUL massima (R):	1.350 mq.	numero alloggi massimo: 14
numero piani massimo:	2 piani nella parte sud e 3 piani (a valle) nella parte prospettante via dei Macelli	
Rapporto di Copertura massimo:	0,25	
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:		
verde (Sv)	660 mq. nella parte a monte, accessibile da via dei Macelli	
parcheggi (Sp)	435 mq. su via della Ripa	
strade	-	
aree da cedere:	1.100 mq. per la realizzazione dei parcheggi su via G. Marconi e del verde pubblico, in continuità con l'area verde da realizzare a monte.	



AT2.01				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		consumi idrici	modesto aumento del fabbisogno	compatibile
		consumi energetici	modesto incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	riduzione della superficie impermeabile attuale	compatibile
	qualità dell'habitat	biodiversità	assenza di effetti di rilievo	nullo
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	nullo
		patrimonio culturale	assenza di effetti di rilievo	nullo
		paesaggio	sostituzione di un insediamento di notevole impatto sia per dimensioni che per posizione	positivo
		potenziale di recupero	riqualificazione di un'area dismessa	positivo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	modesto incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	modesto aumento del carico inquinante	compatibile
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	modesto incremento della produzione di rifiuti	compatibile
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
sicurezza stradale		assenza di effetti di rilievo	nullo	



Misure di mitigazione e condizioni

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

L'effetto sul contesto e sul paesaggio circostante, sicuramente positivo rispetto alla situazione attuale, deve essere comunque subordinato alla verifica del corretto inserimento tramite specifici studi ed approfondimenti progettuali e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, sulla base di un puntuale rilievo dello stato di fatto.

Infine, trattandosi di un insediamento produttivo, dovrà essere verificata preventivamente la necessità di una bonifica del suolo mediante la redazione di un Piano di Caratterizzazione, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006.

Alternative:

L'alternativa rispetto alla quale si è operata la scelta è quella di confermare la disciplina del secondo Regolamento Urbanistico che prevede il mantenimento nell'area dell'ex fabbrica di una zona D1 (aree produttive contermini all'area urbana e ad essa direttamente connesse ed integrate), cioè a destinazione produttiva.

Tale alternativa risulta chiaramente meno valida in considerazione della problematica accessibilità, soprattutto per mezzi pesanti, non solo per le caratteristiche inadatte delle viabilità esistente ma anche per la situazione di congestione del traffico che si rileva già oggi, e della prevalenza della destinazione residenziale, rispetto alla quale una eventuale nuova attività produttiva dovrebbe comunque verificare la compatibilità.



AT2.02 Area di Trasformazione via del Borricino

Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal R.U.

L'area costituisce il margine dell'insediamento consolidato del centro del capoluogo, retrostante a via Roma e a via G. Marconi. Via del Borricino, che collega via G. Marconi con i nuovi insediamenti residenziali dietro al Municipio e con la zona produttiva di via Carducci/via Neruda, è molto stretta e tortuosa, soprattutto verso l'innesto con via F. Garbaglia; la strada si trova al bordo del pianoro che corrisponde agli spazi aperti sul retro del tessuto di matrice antica che si sfrangia nell'insediamento lineare lungo la Setteponti. Il verde è prevalentemente occupato da oliveti ed in alcune parti sistemato con terrazzamenti; l'ambito di intervento non comprende le aree di pertinenza degli edifici che prospettano su via Roma e via G. Marconi.

Obiettivi e previsioni del R.U.

Obiettivi sono la ridefinizione del margine edificato nella parte retrostante via G. Marconi, il completamento e miglioramento della viabilità lungo la direttrice est, parallela a via Roma, con l'adeguamento e la riqualificazione di via del Borricino, e la realizzazione di spazi verdi di uso pubblico a servizio della parte nord del capoluogo.

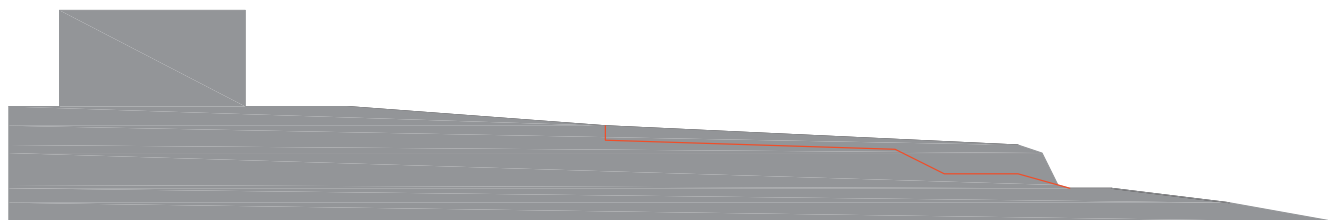
Si prevede la risistemazione del tracciato di via del Borricino in modo da renderlo adeguato al ruolo di collegamento principale interno, parte della direttrice alternativa a via Roma sul lato est: a tal fine è necessario allargarne la sezione e risolvere i punti critici per la visibilità e dunque eliminare la doppia curva verso via F. Garbaglia ed attenuare la pendenza della scarpata a monte; ciò implica la rimozione del muro a retta in cemento armato e la sostituzione con una scarpata verde realizzata con tecniche di bioingegneria. La sezione di via del Borricino dovrà comprendere, oltre alle due corsie di marcia carrabili, il marciapiede su entrambi i lati, fatta eccezione per il tratto più a nord (verso via G. Marconi) dove il marciapiede sarà previsto solo sul lato est.

La fascia ineditata nella parte sud dovrà essere destinata a verde di uso pubblico, mantenendo la caratterizzazione esistente dello spazio aperto. Per ridurre l'altezza della scarpata e migliorare la visibilità l'area destinata a verde pubblico sarà organizzata su uno o più livelli definiti da sistemazioni tradizionali a terrazzamenti, individuando lo spazio di uso collettivo ad una quota inferiore rispetto a quella degli insediamenti residenziali e direttamente accessibile dalla parte di via F. Garbaglia, dove saranno prioritariamente localizzati i parcheggi pubblici.

area di intervento (ST):	8.824 mq.	
SUL massima (R):	740 mq.	numero alloggi massimo: 7
numero piani massimo:	2	
Rapporto di Copertura massimo:	0,20	
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:		
verde (Sv)	450 mq.	
parcheggi (Sp)	150 mq.	
strade	allargamento, adeguamento e rettifica di via del Borricino	
aree da cedere:	1.300 mq. per la realizzazione di verde pubblico nella parte sud, in continuità con l'area verde da realizzare.	



AT2.02				
		INDICATORI	IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	modesto incremento del consumo di suolo	compatibile
		consumi idrici	modesto aumento del fabbisogno	compatibile
		consumi energetici	modesto incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	modesto incremento della superficie impermeabile	compatibile
	qualità dell'habitat	biodiversità	assenza di effetti di rilievo	nullo
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	nullo
		patrimonio culturale	assenza di effetti di rilievo	nullo
		paesaggio	modifica marginale di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati e delle ville e degli edifici specialistici	critico
		potenziale di recupero	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	modesto incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	modesto aumento del carico inquinante	compatibile
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	modesto incremento della produzione di rifiuti	compatibile
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
		sicurezza stradale	miglioramento delle prestazioni della viabilità di collegamento interno	positivo



Misure di mitigazione e condizioni

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

Per l'area soggetta a tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici individuata dal P.T.C.P., limitata comunque alla fascia più esterna e non connotata da sistemazioni appartenenti alla pertinenza della villa, l'intervento dovrà mantenere le caratteristiche degli spazi esterni circostanti, con oliveti e terrazzamenti, evitando nuovi assetti estranei al contesto; l'area sarà comunque destinata a verde ed inedificabile e la riconfigurazione della scarpata prevede la sostituzione del muro in cemento armato con soluzioni realizzate con tecniche di bioingegneria.

Rispetto all'area soggetta a tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati individuata dal P.T.C.P., oltre alle considerazioni precedenti, va sottolineato che l'intervento è di completamento e riconfigurazione dei margini del centro abitato, in continuità con il perimetro consolidato dell'insediamento, e rientra pertanto tra quelli che permettono una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale. I volumi fuori terra dovranno essere localizzati entro il limite di edificazione individuato sulla tavola di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione, in modo da preservare e migliorare la percezione degli spazi retrostanti, anche se si deve osservare che, con l'andamento altimetrico dei luoghi, la visuale dagli spazi pubblici (in particolare dalla strada) è molto contenuta ed anzi è difficile vedere le aree retrostanti le cortine edilizie su via Roma e su via G. Marconi. I nuovi edifici dovranno raccordarsi con le modalità architettoniche tradizionali del luogo, adottando forme elementari nelle coperture, semplicità cromatica, materiali di finitura adeguati al contesto.

Il progetto del nuovo insediamento residenziale dovrà inoltre prevedere il mantenimento dei terrazzamenti esistenti, valorizzandoli e reinterpretandone la funzione anche ai fini della realizzazione di eventuali locali interrati.

Il disegno della viabilità non dovrà comunque incentivare una percorrenza veloce, pertanto si dovrà evitare la formazione di un unico rettilineo.

Alternative:

L'obiettivo prioritario di adeguare il collegamento viario nella parte nord-est del centro del capoluogo potrebbe essere perseguito con soluzioni alternative che implicano necessariamente il coinvolgimento di ambiti più ampi e la realizzazione di tracciati più lunghi, che si andrebbero ad innestare sulla Setteponti esternamente all'abitato, presupponendo intersezioni comunque non banali, vista presenza di una serie di curve strette e ravvicinate.

Un eventuale tracciato alternativo, anche se potrebbe in parte recuperare per alcuni tratti dei percorsi minori esistenti, determinerebbe impatti ben maggiori dovendo attraversare sia il Borro della Docciolina sia il Borro di Caselli, incidendo così sul reticolo idrografico in maniera diretta.

AT2.03 Area di Trasformazione via del Palagio, via P. Neruda

Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal R.U.

L'area è localizzata a ridosso dell'insediamento consolidato e dell'ambito della lottizzazione il Corbezzolo, in corso di attuazione, in prossimità della zona produttiva e mista di via Carducci e via Neruda.

Si tratta di un'area ineditata, in buona parte agricola, con alcuni terreni adibiti ad oliveto, soprattutto a sud.

Nell'ambito è presente solo un edificio ad un piano, parzialmente in muratura, di costruzione piuttosto recente e privo di pregio architettonico e di valore storico-documentale, utilizzato prevalentemente come deposito.

L'area comprende inoltre il primo tratto della strada vicinale di S. Lorenzo.

Obiettivi e previsioni del R.U.

Obiettivi sono la ridefinizione dell'area urbana a completamento ed integrazione del tessuto insediativo nella fascia retrostante via Roma, il completamento e miglioramento della viabilità lungo la direttrice est, parallela a via Roma, con realizzazione del nuovo tratto viario di connessione tra via Neruda e via del Palagio, ed il contestuale completamento del collegamento con la viabilità di servizio alle aree residenziali adiacenti, e l'individuazione di spazi pubblici ed in particolare di aree verdi da destinare al tempo libero, al gioco ed alla pratica sportiva.

Si prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale con una quota significativa riservata ad edilizia residenziale con finalità sociali (alloggi permanentemente destinati a contratti di locazione a canone controllato).

L'insediamento residenziale dovrà essere localizzato nella parte nord, in continuità con il tessuto urbano esistente.

Gli spazi verdi di uso pubblico, da concentrare nella parte centrale e a sud, dovranno essere organizzati in modo da permettere la realizzazione di campi per la pratica sportiva ed il gioco, anche ad integrazione delle attrezzature sportive principali attualmente localizzate nell'area dello stadio. È prevista inoltre la sistemazione a giardino dell'area già di proprietà pubblica su via Neruda.

È previsto il recupero dell'edificio esistente su via del Palagio destinando i locali a supporto delle attività di servizio di uso pubblico, con intervento di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).

area di intervento (ST): 26.442 mq.

SUL massima (R): 4.500 mq. numero alloggi massimo: 48

quota di SUL minima riservata ad edilizia residenziale con finalità sociali (alloggi permanentemente destinati a contratti di locazione a canone controllato o, per una quota non superiore al 30%, alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato): 2.000 mq.

numero piani massimo: 3

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 2.735 mq.

parcheggi (Sp) 915 mq.

strade nuovo tracciato di collegamento tra via P. Neruda e la vicinale di S. Lorenzo e con la viabilità della lottizzazione il Corbezzolo (320 ml.); allargamento ed adeguamento del primo tratto della strada vicinale di S. Lorenzo (50 ml.)

aree da cedere: 8.300 mq. per la realizzazione di verde pubblico ed attrezzature sportive all'aperto e parcheggi.



AT2.03				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo	compatibile
		consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		consumi energetici	incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	compatibile
	qualità dell'habitat	biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		patrimonio culturale	assenza di effetti di rilievo	nullo
		paesaggio	modifica di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati; influenza su tratti viari di impianto storico di particolare rilievo per panoramicità	critico
		potenziale di recupero	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	compatibile
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	incremento della produzione di rifiuti	compatibile
		dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
		sicurezza stradale	realizzazione della viabilità di collegamento interno, a completamento dell'asse parallelo a via Roma	positivo



Misure di mitigazione e condizioni

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

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

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

Non si rilevano comunque elementi particolarmente significativi della maglia agraria da sottoporre a conservazione o a recupero; la sistemazione degli spazi aperti dovrà in ogni caso fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto ed in particolare quelli di tipo urbano o suburbano. Il progetto dovrà garantire il miglioramento della percezione visuale degli insediamenti di antica formazione, anche attraverso l'opportuna predisposizione di elementi di filtro, soprattutto verso le zone produttive, e il mantenimento di aperture visuali verso la campagna dell'altopiano e le incisioni delle Balze, in particolare lungo via del Palagio.

La nuova viabilità di collegamento tra via P. Neruda e via del Palagio dovrà configurarsi come viale alberato, dotato di adeguati ed ampi spazi anche per la circolazione pedonale e ciclabile; pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti. Il collegamento con la viabilità di servizio alle aree residenziali vicine dovrà privilegiare la continuità dei percorsi pedonali verso le aree centrali del capoluogo.

E' infine previsto il completo interrimento della linea elettrica a media tensione che attraversa l'area di intervento.

Alternative:

L'obiettivo prioritario del collegamento viario sulla direttrice ad est del centro del capoluogo potrebbe essere perseguito con soluzioni alternative per la giacitura del tracciato viario tra via P. Neruda e via del Palagio, in particolare privilegiando una maggiore prossimità all'area urbanizzata, in modo da ridurre l'ambito coinvolto dall'intervento.

La scelta è stata operata invece ritenendo necessario contemperare l'esigenza di limitare l'ambito di intervento con l'opportunità di dotare contestualmente l'abitato di un consistente spazio verde, dedicato essenzialmente al gioco ed alla pratica sportiva informale, in posizione baricentrica e facilmente raggiungibile da qualsiasi area residenziale e non. La proposta prevede in ogni caso che l'edificazione sia posizionata quale prolungamento dell'impianto esistente, in continuità con il tessuto consolidato e recente, individuando nella parte più esterna una fascia inedificata verde che media il passaggio tra l'urbano e il territorio rurale.

AT2.04 Area di Trasformazione via Gandhi, via A. De Gasperi

Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal R.U.

L'area si trova lungo via A. De Gasperi, all'imbocco di via Gandhi, nei pressi del centro di Pian di Scò; si tratta di un'area totalmente ineditata, attualmente non adibita a coltivazioni specifiche; non si riscontrano particolari emergenze vegetazionali, ad eccezione del filare urbano che connota il capoluogo.

L'area rappresenta l'unico ampio varco ineditato lungo il viale, spazio di affaccio sul fondovalle del Resco dal quale si aprono visuali verso il territorio di Reggello.

L'area è individuata dal secondo Regolamento Urbanistico come zona di completamento con presenza aree libere B3, soggetta all'approvazione di un Progetto Unitario d'Attuazione (P.U.A.) convenzionato, con realizzazione di parcheggi, verde pubblico e viabilità; l'indice di edificazione è pari a 1,8 mc./mq.

Obiettivi e previsioni del R.U.

Obiettivi sono il completamento dell'insediamento residenziale nella fascia a nord di via de Gasperi e l'individuazione di spazi verdi di uso pubblico ad integrazione del sistema costituito dai giardini e dal viale alberato.

L'impianto di progetto prevede un'ampia fascia verde lungo via De Gasperi, eventualmente attrezzata quale completamento del marciapiede alberato a fianco della carreggiata stradale, ed il mantenimento di una fascia verde verso il margine dell'altopiano.

L'accesso alle abitazioni dovrà avvenire da una nuova viabilità interna a fondo cieco in prosecuzione di via Gandhi.

area di intervento (ST):	6.543 mq.	
SUL massima (R):	500 mq.	numero alloggi massimo: 6
numero piani massimo:	2	
Rapporto di Copertura massimo:	0,20	
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:		
verde (Sv)	300 mq.,	prospettante via A. De Gasperi, con completamento del marciapiede
parcheggi (Sp)	110 mq.	
strade		viabilità di servizio al nuovo insediamento
aree da cedere:	1.400 mq.	per la realizzazione di verde pubblico.



AT2.04				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	modesto incremento del consumo di suolo	compatibile
		consumi idrici	modesto aumento del fabbisogno	compatibile
		consumi energetici	modesto incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	modesto incremento della superficie impermeabile	compatibile
	qualità dell'habitat	biodiversità	assenza di effetti di rilievo	nullo
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	nullo
		patrimonio culturale	assenza di effetti di rilievo	nullo
		paesaggio	occupazione di un varco ineditato con aperture visuali sul territorio collinare e di fondovalle	critico
		potenziale di recupero	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	modesto incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	modesto aumento del carico inquinante	compatibile
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	modesto incremento della produzione di rifiuti	compatibile
		dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	condizioni geomorfologiche problematiche in corrispondenza della parte prossima alla scarpata, al bordo dell'altopiano	critico
		sicurezza stradale	completamento degli spazi pedonali lungo il viale	positivo



Misure di mitigazione e condizioni

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

Per mantenere il duplice ruolo del varco ineditato, dovranno essere individuati spazi verdi di connessione ecologica e visuale tra l'ambito urbano e la campagna e la tipologia edilizia dovrà privilegiare soluzioni che evitino la formazione di un unico fronte costruito compatto.

Per la pericolosità geomorfologica dovranno essere rispettati le prescrizioni ed i condizionamenti definiti dalla Scheda di fattibilità del Regolamento Urbanistico, prevedendo, in particolare, la regimazione delle acque di precipitazione meteorica al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale e incanalata in corrispondenza delle scarpate a valle.. L'innesto della viabilità di servizio ai nuovi alloggi su via Gandhi potrà assicurare migliori prestazioni per gli spazi pedonali su via A. De Gasperi, evitando punti di conflitto tra le diverse componenti di traffico.

Alternative:

L'alternativa rispetto alla quale si è operata la scelta è quella di confermare la disciplina del secondo Regolamento Urbanistico, che prevede nell'area un intervento di saturazione con un dimensionamento molto elevato (circa 4.150 mc. di Volume, assimilabili a oltre 1.400 mq. di SUL) e la pressoché totale chiusura del varco, con estese superfici destinate a viabilità e parcheggi e dunque un alto grado di impermeabilizzazione; l'area a verde pubblico è in tale ipotesi individuata nella fascia retrostante i nuovi edifici, quindi del tutto inaccessibile e assai poco fruibile. Tale alternativa risulta dunque di maggiore impatto sull'ambiente, priva di misure di mitigazione e di compensazione.

AT3.01 Area di Trasformazione via dell'Asilo, via degli Orti, Strada Provinciale Fiorentina, via di Rantigioni

Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal R.U.

L'area comprende tutto l'ambito tra l'insediamento nel nucleo di matrice storica e consolidato e la Strada Provinciale Fiorentina. Si tratta di una fascia non molto profonda che non ha un ruolo legato alla produzione agricola ma che, anche a seguito di alcuni sporadici interventi edilizi, si configura come spazio "periurbano", in parte tuttora coltivato. Sono presenti diversi manufatti accessori o di supporto all'agricoltura amatoriale.

E' scandita in direzione nord-sud da due strade minori, molto strette, che collegano via degli Orti ed i vicoli del centro direttamente alla Provinciale. Ad est dalla Provinciale si accede alle scuole ed alla palestra con un tratto viario recentemente risistemato in parte. Fa parte dell'intervento anche l'area già individuata per la localizzazione di una cassa di espansione in sinistra idrografica del torrente Rantigioni, a monte dell'abitato di Faella.

Obiettivi e previsioni del R.U.

Obiettivi sono il completamento del polo scolastico, con una nuova struttura per la scuola primaria ed eventuale sede della Misericordia, l'individuazione di una viabilità alternativa a via Vittorio Emanuele, a supporto della parte sud dell'area urbana di Faella, con adeguate dotazioni per la sosta, anche a servizio delle attrezzature commerciali e di servizio, un'ampia fascia verde di uso pubblico e collettivo accessibile e fruibile, la ridefinizione del margine edificato dell'abitato in continuità con il tessuto urbano esistente e la realizzazione delle opere di messa in sicurezza rispetto al rischio idraulico. Contestualmente alla realizzazione della nuova viabilità e del parco, si prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e, in quota marginale, ad attività artigianali (laboratorio per panificio). L'edificazione sarà localizzata a monte della nuova strada, ad eccezione della parte ovest dove è prevista la ricucitura dell'edificato già sporadicamente presente.

Il nuovo tracciato avrà caratteristiche di strada urbana, attrezzata con spazi pedonali e con parcheggi lungo strada ed aree di sosta in corrispondenza dei percorsi di collegamento con via Vittorio Emanuele. L'accesso sulla Strada Provinciale sarà localizzato in corrispondenza con l'attuale tracciato di ingresso alle scuole ed alla palestra; il punto di recapito finale sarà localizzato su via Vittorio Emanuele, in prossimità dell'innesto su via dell'Artigianato, in corrispondenza del sentiero esistente; tale tratto di viabilità dovrà essere progettato verificando lo stato di avanzamento dell'attuazione delle previsioni di nuovo insediamento in Comune di Castelfranco di Sopra ed eventualmente coordinando l'assetto viario con tali previsioni.

L'Area di Trasformazione è attuata attraverso tre Unità Minime di Intervento.

area di intervento (ST):	47.212 mq.	
SUL massima (R):	3.750 mq.	numero alloggi massimo: 42
SUL massima (li - laboratorio per panificio):	240 mq.	
numero piani massimo:	2 nelle U.M.I. 1 e 3; 3 nella U.M.I. 2	
Rapporto di Copertura massimo:	0,35 nelle U.M.I. 1 e 3; 0,30 nella U.M.I. 2	
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:		
verde (Sv)	1.730 mq.	verde di regimazione idraulica (Si) 2.189 mq.
parcheggi (Sp)	1.525 mq.	
strade	625 ml.	
aree da cedere:	11.800 mq.	per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi.



AT3.01				
		INDICATORI	IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo	compatibile
		consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		consumi energetici	incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	compatibile
	qualità dell'habitat	biodiversità	parziale occupazione di aree appartenenti al sottosistema ambientale V3 (rete principale delle connessioni ecologiche)	compatibile
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		patrimonio culturale	assenza di effetti di rilievo	nullo
		paesaggio	modifica di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati	critico
		potenziale di recupero	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	modesto incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	compatibile
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	incremento della produzione di rifiuti	compatibile
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici ed individuazione di spazi per il completamento del polo scolastico	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	aree con pericolosità idraulica elevata nella parte est, legate al torrente Rantigioni	critico
		sicurezza stradale	realizzazione della nuova viabilità alternativa a via Vittorio Emanuele	compatibile

Misure di mitigazione e condizioni

La compatibilità dell'intervento si può ritenere garantita a condizione della rispondenza alle disposizioni per la



qualità e tutela ambientale dei progetti (art. 161 delle Norme tecniche di attuazione del R.U.), richiamate a inizio capitolo.

Per quanto riguarda la disponibilità della risorsa idrica, l'attuazione dell'intervento è subordinata al parere favorevole del Gestore del Servizio Idrico Integrato e all'impegno a rinnovare o potenziare la rete di approvvigionamento dell'acquedotto esistente prima della conclusione delle opere.

Rispetto all'area soggetta a tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati individuata dal P.T.C.P., l'intervento è di completamento e riconfigurazione dei margini del centro abitato, in continuità con il perimetro consolidato dell'insediamento, e rientra pertanto tra quelli che permettono una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale esistente. I nuovi edifici dovranno raccordarsi con le modalità architettoniche tradizionali del luogo, adottando forme elementari nelle coperture, semplicità cromatica, materiali di finitura adeguati al contesto. L'edificazione dovrà rapportarsi con il tessuto urbano esistente commisurando in particolare le altezze a quelle dei fabbricati circostanti ed individuando una rete di connessioni verdi tra gli spazi aperti ed i giardini retrostanti il fronte su via Vittorio Emanuele, le aree di pertinenza del nuovo insediamento e la fascia verde a sud.

Non si rilevano comunque elementi particolarmente significativi della maglia agraria da sottoporre a conservazione oppure a recupero, vista anche la presenza di aree incolte.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà in ogni caso fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto ed in particolare quelli di tipo urbano o suburbano; la conformazione pianeggiante del terreno potrà consentire la facile realizzazione di spazi verdi per il gioco e la pratica sportiva informale, anche senza la predisposizione di molte attrezzature. Il progetto dovrà inoltre garantire il mantenimento ed il miglioramento della percezione visuale degli insediamenti di antica formazione, tutelando allo stesso tempo la schermatura vegetale presente soprattutto nella parte ovest.

L'attuazione dell'intervento è vincolata alla realizzazione - propedeutica o contestuale agli interventi di trasformazione - dell'opera di mitigazione del rischio idraulico, finalizzata alla messa in sicurezza del centro abitato, in sinistra idrografica del torrente Rantigioni; l'opera di mitigazione del rischio consisterà nella realizzazione di una cassa di espansione in derivazione, come meglio esplicitato nello studio idrologico-idraulico allegato al Regolamento Urbanistico.

La realizzazione della nuova viabilità rappresenta un fattore positivo in quanto contribuisce a ridurre ed agevolare i flussi di traffico gravitanti su via Vittorio Emanuele e sulla viabilità del nucleo di antica formazione ma può determinare effetti ambientali sulla sicurezza.

Pertanto, pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della nuova viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti.

Al fine di ottimizzare le risorse, il tratto ovest della nuova viabilità dovrà essere progettato verificando lo stato di avanzamento dell'attuazione delle previsioni di nuovo insediamento in Comune di Castelfranco di Sopra nell'area immediatamente adiacente ed eventualmente coordinando l'assetto viario con tali previsioni.

Conseguentemente alla realizzazione della nuova viabilità i tratti di strada che collegano via degli Orti alla Provinciale potranno essere riservati alla circolazione pedonale e ciclabile, in collegamento con l'itinerario lungo il corso del Faella; analogamente dovrà essere privilegiata la continuità dei percorsi pedonali verso le aree centrali della frazione.



Alternative

La scelta dell'alternativa proposta deriva dalla volontà di intervenire in modo integrato sulla zona centrale e meridionale dell'abitato di Faella, dando risposta ad una serie di problematiche e di esigenze rilevanti: l'efficacia della rete viaria locale, a servizio del tessuto consolidato e delle principali attrezzature pubbliche, la messa in sicurezza dell'insediamento e delle attrezzature stesse in relazione alle criticità idrauliche sul torrente Rantigioni, la dotazione di ampi spazi verdi di uso pubblico e collettivo per una comunità importante quale quella di Faella ed il completamento del polo scolastico; il progetto del Regolamento Urbanistico intende quindi dare un impianto definitivo e completo all'area, piuttosto che agire con interventi parziali.

Tale proposta risulta coerente agli obiettivi assunti e sostenibile in termini ambientali.

AT3.02 Area di Trasformazione località il Casato, Strada Provinciale Fiorentina

Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal R.U.

L'area si trova al margine est dell'abitato di Faella, adiacente in parte al tessuto edificato di via della Molina/ via dello Stagi ed alla zona degli impianti sportivi, proprio a ridosso dell'ambito dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale delle Balze; si tratta di un'area totalmente ineditata, vicina al tessuto consolidato della frazione ma ancora appartenente al territorio aperto, punteggiato da insediamenti rarefatti di nuclei di matrice storica come il Valluccio, Prato di Faella, Raffantini (ville ed edifici specialistici soggetti a tutela paesistica, in parte beni culturali vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004) e, appunto, il Casato.

Attualmente l'area non è utilizzata per particolari usi agricoli e solo alcune parti sono adibite ad orti, con alcuni alberi da frutto; alberi ed arbusti sono presenti in raggruppamenti significativi soprattutto ai margini dei campi, in corrispondenza delle scarpate e lungo gli impluvi, oltre che nella zona a quota più bassa, totalmente incolta, dove la vegetazione spontanea ha acquisito un ruolo predominante.

L'andamento orografico risulta elemento fortemente determinante nell'area, caratterizzata, soprattutto in alcuni punti e nelle parti a quote superiori, da notevoli disomogeneità e da pendenze rilevanti. Il terreno non sale in modo regolare e costante verso le Balze immediatamente retrostanti; può essere schematicamente descritto come composto da tre parti, nettamente separate da forti salti di quota (scarpate): quella inferiore, dalla Provinciale fino a circa metà del pendio, che è quasi in piano; quella a nord-ovest, un declivio abbastanza dolce, ben esposto verso sud; quella a nord est, a quota intermedia tra le altre due, modellata dal reticolo idrografico minore e meno assoluta.

L'area è stata individuata dal secondo Regolamento Urbanistico come zona C di espansione (C1 nuove quote funzionali dei centri abitati); tale previsione comprendeva la possibilità di realizzare complessivamente un volume pari a circa 50.000 mc., in base ad indici di edificazione consistenti (intorno a 1,2 mc./mq.), determinando quindi una densità molto alta, sia in termini di occupazione intensiva del suolo sia per l'incremento del carico urbanistico (aumento di oltre 200 nuovi alloggi). Inoltre la previsione, visto il dimensionamento e viste le prescrizioni definite per l'impianto di progetto, si è dimostrata incompatibile con la morfologia dei luoghi sopra descritta; di fatto lo schema proposto dal primo R.U. rende necessarie opere di radicale rimodellamento del suolo e la creazione di nuovi profili artificiali, con la viabilità incassata tra muri di sostegno dei terreni di imposta dei fabbricati, determinando un impatto molto forte sul contesto e la profonda alterazione dello stato dei luoghi.

Obiettivi e previsioni del R.U.

Obiettivi sono il completamento della frazione di Faella nella parte ovest e l'individuazione di spazi di uso pubblico e collettivo ad integrazione dell'abitato ed in collegamento con le attrezzature sportive. Il R.U. prevede pertanto la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale con caratteristiche di quartiere urbano, dotato di adeguati servizi ed attrezzature, integrato al tessuto esistente.

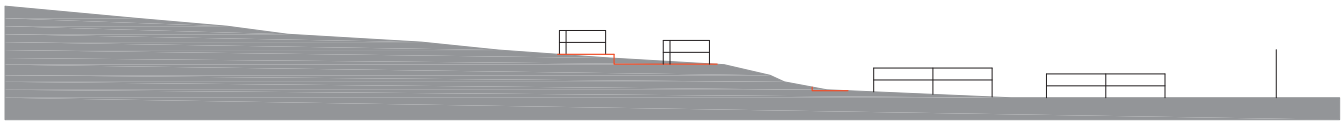
Al fine di creare un nuovo insediamento di alto livello qualitativo per le prestazioni fornite nella funzione abitativa sia singola che collettiva e sia privata che pubblica ed al fine di valorizzare il contesto nel quale esso si inserisce, si prevede che l'impianto di progetto segua la conformazione orografica del terreno, mantenendo la configurazione altimetrica attuale e assecondando l'articolazione dell'area in ambiti differentemente connotati, quasi pianeggianti o in declivio, e posti a quote diverse, segnalate in alcuni punti da evidenti scarpate. La disposizione degli edifici dovrà privilegiare il mantenimento di aperture visuali da e verso il fondale delle balze retrostanti, evitando la



formazione di fronti continui soprattutto nel pianoro a monte.

L'edificazione avrà maggiore densità nella fascia centrale ed in basso, dove la pendenza è minore, assicurando comunque il mantenimento di una adeguata distanza rispetto alla viabilità principale. L'accesso al nuovo insediamento dalla Strada Provinciale dovrà essere previsto con intersezione a raso: in corrispondenza dell'accesso la sezione stradale dovrà essere ampliata in modo da permettere manovre di svolta e di immissione in piena sicurezza, eventualmente con la realizzazione di una rotatoria. Nella parte centrale dovranno essere realizzati spazi di uso pubblico e collettivo, anche in corrispondenza con la localizzazione di attività a carattere commerciale, in modo da costituire un luogo di riferimento per il nuovo quartiere, da mettere in relazione con le attrezzature sportive esistenti. La parte più alta e quella prossima all'insediamento rurale ad est dovranno essere tutelate quale area inedificabile, da destinare esclusivamente a verde, anche quale compensazione del nuovo impegno di suolo.

area di intervento (ST):	55.968 mq.	
SUL massima (R):	5.600 mq.	numero alloggi massimo: 54 (64 nel caso di edifici con certificazione energetica CasaClima classe A)
SUL massima (Ce):	500 mq.	
numero piani massimo:	2	
Rapporto di Copertura massimo:	0,25	
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:		
verde (Sv) e piazze (Sz)	3.550 mq. nella parte centrale dell'insediamento	
parcheggi (Sp)	1.400 mq.	
strade	viabilità di servizio al nuovo insediamento, nuova intersezione a raso con la Strada Provinciale e allargamento di quest'ultima con collegamento ciclopedonale	
aree da cedere:	8.000 mq. per la realizzazione di verde pubblico nella zona a monte.	



AT3.02				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo	compatibile
		consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		consumi energetici	incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile in area di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano (D.lgs. n. 152/2006)	critico
	qualità dell'habitat	biodiversità	mantenimento di un consistente ambito verde in continuità con l'area prossima alle Balze	compatibile
		fauna e flora	incremento della superficie urbanizzata	compatibile
		patrimonio culturale	prossimità a beni culturali vincolati	critico
		paesaggio	prossimità a pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici; espansione significativa dell'insediamento urbano	critico
		potenziale di recupero	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	compatibile
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	incremento della produzione di rifiuti	compatibile
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
		sicurezza stradale	nuova intersezione sulla Provinciale; individuazione di percorsi protetti di collegamento con il centro di Faella e con il territorio circostante	compatibile

Misure di mitigazione e condizioni

La compatibilità dell'intervento, che si configura come nuovo insediamento di espansione, è subordinata al rispetto di prescrizioni ed indirizzi ed all'adozione di misure in grado di mitigare gli effetti e garantirne la sostenibilità sia a livello di comparto di attuazione sia a livello di contesto territoriale.

La compatibilità dell'incremento dei consumi, in relazione alla disponibilità delle risorse, ed i conseguenti effetti sull'inquinamento, è condizionata alla rispondenza alle disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti (art. 161 delle Norme tecniche di attuazione del R.U.), richiamate a inizio capitolo.

L'incremento della superficie impermeabilizzata è mitigato dalla individuazione di quote significative di aree da mantenere inedificate e da destinare a giardini e spazi attrezzati oppure a orti e sistemate con alberature e/o arbusti.

L'area è soggetta alle norme sovraordinate previste per le aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano (D.lgs. n. 152/2006), con le conseguenti limitazioni alle attività ammesse in particolare nell'ambito di salvaguardia e tutela assoluta. La fattibilità degli interventi è pertanto subordinata ad uno studio idrogeologico per la valutazione della compatibilità degli impatti dovuti alla realizzazione degli interventi in relazione alla presenza del pozzo ad uso acquedottistico e per la verifica della necessità di eventuali misure di salvaguardia specifiche. Per quanto riguarda la disponibilità della risorsa idrica, l'impatto è stimabile potenzialmente critico e pertanto l'attuazione dell'intervento è subordinata al parere favorevole del Gestore del Servizio Idrico Integrato e all'impegno a rinnovare o potenziare la rete di approvvigionamento dell'acquedotto esistente prima della conclusione delle opere. L'effetto sul contesto e sul paesaggio circostante, come più volte evidenziato, è altrettanto potenzialmente critico e pertanto è subordinato alla verifica del corretto inserimento tramite la rispondenza alle prescrizioni stabilite dalle Norme, come suggerito anche dalla sezione riportata nella pagina precedente.

Il progetto dovrà in ogni caso essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, approfondendo in particolare le relazioni tra il nuovo insediamento e le emergenze paesistiche - ambito delle Balze e nuclei di valore storico e culturale (beni vincolati, ville ed edifici specialistici soggetti a specifica tutela) - e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

L'impianto insediativo dovrà mantenere dei varchi inedificati anche allo scopo di garantire una rete di connessioni verdi tra il tessuto urbano esistente, le aree di pertinenza dei nuovi fabbricati e le aree agricole e naturalistiche circostanti. Dovranno essere evitate le tipologie insediative riconducibili alle classiche lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana, in quanto non appropriate ad un contesto collinare di notevole rilevanza paesistica; nella definizione progettuale sono comunque da privilegiare linguaggi architettonici contemporanei di qualità, escludendo in ogni caso modelli assimilabili a falsi borghi rurali.

Dovrà essere evitata la formazione di un sistema insediativo lineare lungo la Strada Provinciale.

Per quanto riguarda il traffico e la sicurezza l'intervento dovrà prevedere soluzioni e spazi adeguati, favorendo la mobilità non carrabile almeno per quanto riguarda gli spostamenti brevi.

E' previsto il completo interrimento della linea elettrica a media tensione che attraversa l'area di intervento.

Alternative:

Il progetto del nuovo R.U. parte dal presupposto che l'area sia un ragionevole ambito di sviluppo per l'abitato di Faella, del quale può rappresentare di fatto il reale completamento nella parte est; in questa sede non è stata pertanto considerata quale ipotesi alternativa quella di non prevedere alcun intervento nell'area.

L'alternativa rispetto alla quale si è operata la scelta è dunque quella contenuta nel secondo Regolamento Urbanistico, previsione che si è ritenuto di non confermare nei contenuti e soprattutto nel dimensionamento e nelle disposizioni per l'impianto viario e l'edificazione. Come sopra richiamato, il dimensionamento e l'impianto precedentemente previsti hanno impatti stimabili come almeno due o tre volte superiori, sia dal punto di vista dell'incremento dei consumi conseguente ad un carico urbanistico di molto superiore, considerando anche le criticità presenti, sia dal punto di vista dell'incidenza sulle risorse, per quanto attiene in particolare all'impermeabilizzazione del suolo, all'alterazione delle caratterizzazione paesaggistica, all'incongruenza rispetto ad un contesto connotato da rilevante valore naturalistico, paesistico e storico-documentale (Area Naturale Protetta di Interesse Locale delle Balze, beni culturali e documenti di valore storico-documentale).

AT4.01 Area di Trasformazione via del Varco, via del Vecchietto, località Commezzano, località Fornacina, via della Castagneta

Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal R.U.

L'area comprende la fascia ad est e a sud dell'abitato di Vaggio e l'insediamento in località Fornacina.

Le aree circostanti la frazione sono attualmente aree agricole, formate da terreni pianeggianti o in leggero pendio alla base dell'ambito collinare che si sviluppa poi nelle Balze. A sud-ovest si raggiunge il corso del Resco ed l'inizio di via del Vecchietto, includendo un tratto dell'ambito fluviale. Le aree adiacenti agli insediamenti recenti sono coltivate e non hanno alcuna relazione con essi, mentre gli spazi prossimi a Case Failla e a Commezzano risentono in parte della presenza di questi nuclei, con usi del suolo più simili alle pertinenze rurali. Non si riscontrano comunque elementi di particolare interesse vegetazionale o sistemazioni agrarie di rilievo.

Ad est, in corrispondenza di un'ansa del Resco, in posizione sopraelevata ma a ridosso dei pendii scoscesi delle Balze, si trova la Fornacina, un piccolo nucleo rurale - casa colonica ed annesso - a suo tempo trasformati per l'insediamento di un'azienda di allevamento avicolo a carattere industriale, quindi con la conseguente realizzazione di una serie di capannoni e di consistenti sistemazioni esterne, in particolare dei grossi laghi di accumulo incuneati nella collina. I fabbricati, da tempo non utilizzati, sono in condizioni piuttosto degradate, soprattutto quelli meno recenti e costruiti con materiali di qualità non alta, ad eccezione del capannone più grande situato in posizione isolata su un pianoro a nord; la gran parte dei manufatti specifici dell'allevamento, sia per consistenza, sia per degrado, è assolutamente priva di qualsiasi valore e l'insediamento stesso, nel suo insieme, non riveste alcun interesse, tranne che nel caso del podere. La casa colonica, con muratura in pietra, nonostante l'abbandono è comunque in buono stato di conservazione e anche se in parte alterata nella conformazione originaria da interventi successivi che hanno interessato soprattutto l'impaginato dei prospetti e le aperture mantiene un significativo valore storico-documentale. La Fornacina ha una sua viabilità di accesso che dalla Strada della Castagneta, costeggiando le Balze in mezzo alla boscaglia, raggiunge il podere e gli altri impianti.

Per l'ambito della Fornacina alcuni anni fa è stato presentato un Piano di Recupero, approvato nel 2008, mai attuato. Il progetto prevedeva un intervento di ristrutturazione urbanistica con la totale riconversione dei volumi esistenti (ad eccezione del capannone a nord, non incluso nel Piano attuativo) ed il recupero - con ristrutturazione edilizia - della colonica: la nuova destinazione individuata era quella residenziale, con la creazione di una sorta di nuovo quartiere urbano ma completamente isolato da tutti i centri abitati.

Obiettivi e previsioni del R.U.

Obiettivi sono la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via del Varco e la Strada della Castagneta, in sostituzione dell'attraversamento di Vaggio e per risolvere la criticità della strettoia del ponte sul Resco al confine con Reggello, l'individuazione del corridoio infrastrutturale propedeutico al collegamento con la Strada Provinciale Ponte Matassino Reggello, la ridefinizione del margine edificato a monte di Vaggio, l'individuazione di spazi verdi di uso pubblico e collettivo ad integrazione dell'abitato ed in collegamento con la fascia fluviale lungo il Resco e la riqualificazione e bonifica dell'insediamento dell'allevamento.

La definizione progettuale e la realizzazione della nuova viabilità di collegamento alla Strada Provinciale Ponte Matassino Reggello che comporta, fra l'altro, un nuovo ponte sul Resco sono rinviate ad una successiva fase di intervento, di iniziativa pubblica, in considerazione delle complesse tematiche da affrontare di concerto con gli



Enti sovraordinati e con il Comune di Reggello con un nuovo ponte sul Resco; in particolare dovrà in tale sede essere definita la soluzione progettuale in rapporto agli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico. Il progetto prevede nuovi insediamenti all'interno della fascia compresa tra i nuovi tracciati viari e l'abitato di Vaggio, dal nucleo di Commezzana a Case Failla, attraverso l'individuazione di alcuni comparti residenziali scanditi da ampi spazi verdi pubblici che si collegano, dove possibile, a quelli esistenti, in modo da rafforzare la rete delle aree di interesse collettivo. E' previsto inoltre il potenziamento delle aree pubbliche di sosta nella zona di Case Failla. La nuova viabilità da via del Varco alla Castagneta dovrà per quanto possibile riprendere ed adeguare tracciati esistenti e dovrà configurarsi come viale alberato, dotato di adeguati ed ampi spazi anche per la circolazione pedonale e ciclabile; in prossimità dell'abitato di Vaggio e di Commezzano la strada verrà localizzata in corrispondenza del tracciato della condotta fognaria recentemente realizzata (sul lato a valle), anche al fine di ottimizzare e coordinare le opere di manutenzione delle infrastrutture di interesse pubblico.

Si prevede infine il recupero della casa colonica (con ristrutturazione edilizia limitata di tipo a), con destinazione commercio al dettaglio corrispondente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande o attività agricole e funzioni connesse e complementari quali in particolare attività agrituristiche ed agriturismo, ed il recupero dell'edificio recente ad un solo livello (con ristrutturazione edilizia limitata di tipo b), con destinazione servizi sportivi coperti (ad esempio maneggio). Agli interventi di recupero saranno collegati gli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza, con eventuale individuazione di spazi per impianti sportivi all'aperto funzionali ed integrativi agli usi principali degli edifici.

L'intervento di nuova edificazione residenziale nella U.M.I. 1 costituisce operazione di trasferimento con perequazione, come previsto dalle norme del Piano Strutturale nel caso di volumi incongrui nel territorio rurale.

L'Area di Trasformazione è attuata attraverso due Unità Minime di Intervento.

area di intervento (ST):	126.367 mq.	
SUL massima (R):	7.245 mq.	numero alloggi massimo: 76
numero piani massimo:	2	
Rapporto di Copertura massimo:	0,30	
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:		
verde (Sv)	4.420 mq.	
parcheeggi (Sp)	1.510 mq.	
strade	1.250 ml., dei quali una parte quale ampliamento ed adeguamento della viabilità esistente alla Fornacina, innesto sulla Strada della Castagneta e	



La Fornacina: manufatti dell'allevamento dismessi; la casa colonica

aree da cedere:

realizzazione di una rotatoria all'intersezione con via del Varco
29.000 mq. per la realizzazione di verde e spazi pubblici e per il
corridoio infrastrutturale destinato alla nuova viabilità di collegamento con
Reggello.

AT4.01						
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE		
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	incremento del consumo di suolo	compatibile		
		consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico		
		consumi energetici	incremento dei consumi	compatibile		
		salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	compatibile		
	qualità dell'habitat	biodiversità	modifica di aree appartenenti all'A.N.P.I.L. delle Balze (aree segnalate e, marginalmente, geotopi di valore monumentale) e, marginalmente, di aree boscate; parziale occupazione di aree del sottosistema ambientale V3 (rete principale delle connessioni ecologiche)		critico	
		fauna e flora	incremento della superficie urbanizzata		compatibile	
		patrimonio culturale	assenza di effetti di rilievo		nullo	
		paesaggio	modifica di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati (area a sud di Case Failla); espansione significativa dell'insediamento urbano; influenza su tratti viari di impianto storico di particolare rilievo per panoramicità		critico	
		potenziale di recupero	recupero del patrimonio edilizio di interesse storico documentale e di fabbricati dismessi o sottoutilizzati; riqualificazione di un'area abbandonata e in condizioni di degrado		positivo	
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui; bonifica dell'area dell'allevamento		compatibile	
		inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante		compatibile	
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo		nullo	
		produzione di rifiuti	incremento della produzione di rifiuti		compatibile	
		dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici		positivo	
		condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	presenza marginale di condizioni problematiche dal punto di vista geomorfologico alla Fornacina; aree individuate dal Piano di Bacino dell'Arno come interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico di tipo B ed aree di pertinenza fluviale		critico
			sicurezza stradale	miglioramento delle prestazioni della viabilità di collegamento interno		positivo



Misure di mitigazione e condizioni

La compatibilità dell'intervento, che si configura come nuovo insediamento di espansione, è subordinata al rispetto di prescrizioni ed indirizzi ed all'adozione di misure in grado di mitigare gli effetti e garantirne la sostenibilità sia a livello di comparto di attuazione sia a livello di contesto territoriale.

La compatibilità dell'incremento dei consumi, in relazione alla disponibilità delle risorse, ed i conseguenti effetti sull'inquinamento, è condizionata alla rispondenza alle disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti (art. 161 delle Norme tecniche di attuazione del R.U.), richiamate a inizio capitolo.

Per quanto riguarda la disponibilità della risorsa idrica, l'impatto è stimabile potenzialmente critico e pertanto l'attuazione dell'intervento è subordinata al parere favorevole del Gestore del Servizio Idrico Integrato e all'impegno a rinnovare o potenziare la rete di approvvigionamento dell'acquedotto esistente prima della conclusione delle opere. L'incremento della superficie impermeabilizzata è mitigato dalla individuazione di quote significative di aree da mantenere inedificate e da destinare a giardini e spazi attrezzati; tali aree saranno individuate privilegiando la connessione con le aree verdi esistenti. L'insediamento dovrà quindi essere strutturato in modo da mantenere dei varchi inedificati con funzione di connessioni e penetranti verdi, in corrispondenza dei quali saranno individuati i percorsi di collegamento con il tessuto urbano consolidato ed in particolare con gli spazi di principale interesse pubblico e collettivo; l'edificazione dovrà rapportarsi con il tessuto urbano esistente commisurando in particolare le altezze a quelle dei fabbricati circostanti e riprendendo, ove possibile, gli allineamenti presenti.

Va sottolineato inoltre che nell'area della Fornacina l'intervento comporta in realtà la demolizione della maggior parte degli edifici e la riqualificazione complessiva con sistemazione degli spazi aperti a destinazione agricola o per attività di tempo libero (sport all'aperto).

L'intervento è vincolato alla bonifica delle aree adibite all'allevamento, in particolare nel caso dei laghi di accumulo. Le aree appartenenti all'A.N.P.I.L. e classificate come geotopi di valore monumentale sono coinvolte dal progetto solo in qualche punto ai margini delle zone monumentali dell'area protetta. Il tracciato della nuova viabilità, pur lambendo per un breve tratto la zona monumentale ed intersecando l'area segnalata, è individuato in modo da non interferire con l'area protetta, mantenendosi a distanza dalle Balze e seguendo l'andamento orografico attuale; l'unico tratto dove si prevede la necessità di parziali operazioni di rimodellamento è quello ad est dove l'intervento consiste prevalentemente nell'allargamento ed adeguamento della strada di servizio esistente: ciò potrà di fatto implicare la necessità di intervenire anche sull'area boscata posta immediatamente a monte e lungo la Strada della Castagneta.

Le aree segnalate dell'A.N.P.I.L. sono interessate anche dall'intervento alla Fornacina e da quello in prossimità di Case Failla. Nel caso della Fornacina si prevede un intervento di trasformazione che incide positivamente, riducendo l'edificazione e l'impermeabilizzazione e ripristinando usi coerenti al contesto e ambientalmente sostenibili. A Case Failla il progetto prevede un nuovo insediamento residenziale di dimensione contenuta ed in continuità con il tessuto esistente, insieme alla riqualificazione degli spazi periurbani adiacenti al nucleo di antica formazione; vista la favorevole conformazione del terreno, in leggero declivio, e l'assenza di elementi emergenti - nell'orografia e nell'assetto vegetazionale - gli interventi previsti, fermo restando le norme generali che impongono la massima limitazione dei rimodellamenti del suolo, non avranno effetti di compromissione dei caratteri specifici dei luoghi, rispettando quanto stabilito dal Piano Strutturale in merito all'ammissibilità delle trasformazioni nelle aree segnalate. L'intervento è comunque conforme alle disposizioni del Piano Strutturale in quanto, pur interessando aree appartenenti al sottosistema ambientale V3 (rete principale delle connessioni ecologiche), le opere previste sono infra-



strutture ed attrezzature pubbliche, in prevalenza spazi verdi, totalmente ammissibili in tale ambito in quanto non compromettono la tutela del corridoio ecologico nella sua continuità e funzionalità.

Rispetto all'area soggetta a tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati individuata dal P.T.C.P. non sono previsti interventi di nuova edificazione: l'area di tutela, posta a valle di Case Failla, è destinata a spazi verdi, nella prospettiva della definizione di dettaglio del nuovo tracciato del collegamento con Reggello, per la quale è ora indicato solo il corridoio infrastrutturale indispensabile a garantire la futura realizzazione dell'opera. La fascia del corridoio infrastrutturale dovrà in ogni caso essere mantenuta nella caratterizzazione attuale del territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto ed in particolare quelli di tipo urbano o suburbano; è ammessa la realizzazione di spazi verdi per il gioco e la pratica sportiva informale, purché in assenza di costruzioni in elevazione e di aree pavimentate; ciò potrà garantire il mantenimento ed il miglioramento della percezione visuale degli insediamenti di antica formazione.

Nel tratto di via del Varco all'ingresso di Vaggio provenendo da Faella, compreso nell'area di intervento, in considerazione della panoramicità che lo caratterizza dovranno essere mantenute e valorizzate le aperture visuali verso il fronte collinare di Reggello, limitando l'altezza degli edifici ed evitando l'alterazione del declivio naturale.

La nuova viabilità tra via del Varco e la Fornacina, pur determinando il miglioramento dei flussi di traffico con effetti benefici sulla sicurezza nell'abitato di Vaggio, può rappresentare comunque un elemento di impatto sull'ambiente. Per garantirne la compatibilità il progetto dovrà essere messo a punto sulla base di rilievi e studi di dettaglio, in particolare per il tratto ad est ed in prossimità dell'ambito fluviale, dove l'andamento orografico è più complesso.

Dovranno inoltre essere adottate adeguate misure per compensare e mitigare l'impatto della nuova strada in termini di inquinamento acustico ed atmosferico, anche attraverso la predisposizione di impianti vegetazionali di filtro.

Ai fini della sicurezza, infine, l'impianto di progetto dovrà limitare il numero di accessi carrabili diretti dalla nuova viabilità.

Nelle aree individuate dal Piano di Bacino dell'Arno come interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico di tipo B ed aree di pertinenza fluviale non sono in questa fase previste trasformazioni che possano incidere sulla salvaguardia: vale quanto sopra richiamato relativamente all'area soggetta a tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati individuata dal P.T.C.P.

Per la pericolosità geomorfologica valgono le disposizioni di fattibilità definite dal Regolamento Urbanistico, tenendo comunque conto che le aree classificate con pericolosità geomorfologica elevata - alla Fornacina - sono destinate ad interventi di riqualificazione comportanti esclusivamente sistemazioni esterne conseguenti alla bonifica dei laghi.

Alternative:

Per quanto riguarda l'area della Fornacina, l'alternativa rispetto alla quale si è operata la scelta è quella rappresentata dal Piano di Recupero precedentemente approvato: tale previsione, consistente nella riconversione ad uso residenziale dell'insediamento produttivo dismesso, attraverso il completo riassetto con ristrutturazione urbanistica, risulta determinare un maggiore impatto negativo sull'ambiente in quanto implica una concentrazione di carico urbanistico in un contesto totalmente privo delle necessarie infrastrutture e lontano delle aree già urbanizzate ed interferisce in modo molto più forte e significativo con l'ambito dell'Area Protetta.

Operazioni di questo tipo, comparabili alla realizzazione di una nuova lottizzazione nel territorio aperto, non sono ammesse dal nuovo Piano Strutturale, approvato a novembre del 2011. Nel territorio rurale, come indicato dal Piano



via del Varco all'ingresso di Vaggio: aree per l'individuazione della nuova viabilità



di Indirizzo Territoriale ed in particolare dalla disciplina paesaggistica, le norme del P.S. non prevedono infatti interventi di riconversione - intendendosi per riconversione le operazioni che trasformano costruzioni esistenti in altre costruzioni mantenendo soltanto equivalenti superfici o volumi, o eventualmente una quota ridotta di essi, cioè considerando esclusivamente l'aspetto quantitativo del patrimonio edilizio - ma solo interventi di recupero oppure, per annessi rurali o altri manufatti di carattere produttivo, sempreché legittimi, non più utilizzati allo scopo per il quale furono realizzati, anche di sostituzione edilizia (qualora privi di valore architettonico, storico e/o documentale) se per funzioni complementari e/o integrative a quella agricola; in alternativa il P.S. prevede operazioni di trasferimento che consentano una appropriata ri-localizzazione nelle aree insediate o in quelle ad esse limitrofe, con destinazioni d'uso residenziali, industriali/artigianali, commerciali e/o di servizio. Allo stesso tempo il progetto previsto dal Piano di Recupero non dà luogo ad effetti positivi di interesse collettivo.

Nell'insieme l'alternativa proposta dal nuovo Regolamento Urbanistico si basa sull'obiettivo prioritario di dare soluzione alle gravi criticità del sistema della mobilità nella zona di Vaggio, in conformità alle strategie definite in sede di Piano Strutturale. Eventuali soluzioni alternative che perseguano il medesimo obiettivo implicherebbero necessariamente il coinvolgimento di ambiti più ampi o viceversa l'assenza di spazi verdi di compensazione rispetto al nuovo asse viario.

AT4.02 Area di Trasformazione via Campania

Stato di fatto ed evoluzione in assenza degli interventi previsti dal R.U.

L'area è localizzata al margine del tessuto edificato recente di Vaggio. L'ambito, di dimensioni contenute, prosegue l'insediamento esistente, del quale rappresenta il completamento.

Si tratta di un terreno in leggero pendio, privo di particolari emergenze vegetazionali e paesaggistiche.

L'area è individuata dal secondo Regolamento Urbanistico come zona C di espansione (C1 nuove quote funzionali dei centri abitati); l'indice di edificazione è pari a 1,5 mc./mq. Il Piano Attuativo è stato approvato nel 2009 ma non è stato ancora realizzato.

Obiettivi e previsioni del R.U.

Obiettivi sono la definizione del margine dell'edificato a completamento dell'insediamento residenziale esistente e la realizzazione di spazi di uso pubblico a servizio dell'area, con il prolungamento della viabilità locale.

area di intervento (ST): 3.359 mq.
SUL massima: 545 mq. numero alloggi massimo: 8
SUL minima riservata ad edilizia residenziale con finalità sociali (alloggi permanentemente destinati a contratti di locazione a canone controllato oppure alla vendita a prezzo convenzionato): 220 mq.

numero piani massimo: 2
Rapporto di Copertura massimo: 0,30
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
verde (Sv) -
parcheggi (Sp) 445 mq.
strade viabilità di servizio al nuovo insediamento.



AT4.02

		INDICATORI	IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	modesto incremento del consumo di suolo	compatibile
		consumi idrici	modesto aumento del fabbisogno	compatibile
		consumi energetici	modesto incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	modesto incremento della superficie impermeabile	compatibile
	qualità dell'habitat	biodiversità	assenza di effetti di rilievo	nullo
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	nullo
		patrimonio culturale	assenza di effetti di rilievo	nullo
		paesaggio	assenza di effetti di rilievo	nullo
		potenziale di recupero	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	modesto incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	modesto aumento del carico inquinante	compatibile
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	modesto incremento della produzione di rifiuti	compatibile
	dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici	positivo	
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di effetti di rilievo	nullo
sicurezza stradale		assenza di effetti di rilievo	nullo	

Misure di mitigazione e condizioni

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

Alternative

L'alternativa rispetto alla quale si è operata la scelta è quella di confermare la disciplina del secondo Regolamento Urbanistico, che prevede nell'area un intervento di saturazione con un dimensionamento molto più elevato (circa 3.550 mc. di Volume, assimilabili a oltre 1.200 mq. di SUL), anche se con una quota di alloggi convenzionati in locazione o vendita.

Tale alternativa risulta comunque di maggiore impatto sull'ambiente, priva di misure di mitigazione e di compensazione.

Schede di valutazione delle U.T.O.E.

Nelle pagine seguenti vengono presi in esame gli interventi previsti dal nuovo Regolamento Urbanistico a livello di Unità Territoriali Organiche Elementari, come precedentemente descritti.

La valutazione aggregata è elaborata in base ad **indicatori** qualitativi dei possibili impatti rilevanti sull'ambiente, come illustrati per le azioni diffuse.

Analogamente alle azioni diffuse, per ciascuna U.T.O.E. è presentata una scheda nella quale sono riassunti gli **impatti** riferiti ai singoli indicatori e riportata la conseguente valutazione sintetica.

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

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

Unità Territoriale Organica Elementare 1 - Montagna

U.T.O.E. 1				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	nullo
		consumi idrici	minimo aumento del fabbisogno	compatibile
		consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	nullo
		salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	nullo
	qualità dell'habitat	biodiversità	conservazione e rafforzamento delle reti ecologiche e degli ambiti di naturalità	positivo
		fauna e flora	conservazione e rafforzamento delle reti ecologiche e degli ambiti di naturalità; possibile influenza sugli ecosistemi dovuta alla fruizione nelle aree di interesse naturalistico e storico-culturale	compatibile
		patrimonio culturale	tutela e recupero dei contesti di pregio architettonico e di valore storico-documentale	positivo
		paesaggio	salvaguardia e ripristino degli elementi caratterizzanti, in particolare per le sistemazioni agrarie	positivo
		potenziale di recupero	recupero del patrimonio di pregio architettonico e di valore storico-documentale e dei manufatti adeguabili; recupero di contesti dismessi o sottoutilizzati	positivo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	minimo incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	nullo
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	rafforzamento della fruizione collettiva	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di effetti di rilievo	nullo
		sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo

Misure di mitigazione e condizioni

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.

Le attività di tempo libero e l'accessibilità nelle aree di pregio naturalistico dovranno essere adeguatamente regolate, in particolare nell'ambito del Sito di Importanza Regionale Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno.

Alternative

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

Unità Territoriale Organica Elementare 2 - Pian di Scò

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

Misure di mitigazione e condizioni

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

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

evidenziato che gli interventi di espansione e completamento determinano un incremento dell'area insediata del 12%, di gran lunga inferiore alla percentuale massima del 25% prescritta dal PS.

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

Alternative

Le opzioni alternative considerate fanno riferimento ai singoli progetti corrispondenti alle Aree di Trasformazione.

Unità Territoriale Organica Elementare 3 - Faella

U.T.O.E. 3				
		INDICATORI	IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	occupazione di aree libere ai margini dell'urbanizzato e in continuità con esso	compatibile
		consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		consumi energetici	incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	compatibile
	qualità dell'habitat	biodiversità	conservazione e rafforzamento delle reti ecologiche e degli ambiti di naturalità	compatibile
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		patrimonio culturale	tutela e recupero dei contesti di pregio architettonico e di valore storico-documentale	positivo
		paesaggio	salvaguardia e ripristino degli elementi caratterizzanti, in particolare per le sistemazioni agrarie; modifica di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica; espansione significativa dell'insediamento urbano	critico
		potenziale di recupero	recupero del patrimonio di pregio architettonico e di valore storico-documentale e dei manufatti adeguabili; recupero di contesti dismessi o sottoutilizzati	positivo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	compatibile
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	incremento della produzione di rifiuti	compatibile
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	pericolosità idraulica elevata legata al torrente Rantigioni	critico
		sicurezza stradale	miglioramento della viabilità di collegamento interno	compatibile

Misure di mitigazione e condizioni

Per quanto riguarda la disponibilità della risorsa idrica, in considerazione del dimensionamento degli interventi nell'ambito dei progetti più importanti l'attuazione è subordinata al parere favorevole del Gestore del Servizio Idrico Integrato e all'impegno a potenziare e/o rinnovare la rete di approvvigionamento dell'acquedotto esistente prima della conclusione delle opere.

Rispetto alle altre risorse le previsioni del nuovo R.U. risultano comunque compatibili, con i criteri e secondo le prescrizioni definite dalle Norme, tenendo conto che il dimensionamento è inferiore a quello ammesso dal Piano

Strutturale e molto inferiore a quello attualmente realizzabile; per quanto concerne il consumo di suolo si è già evidenziato che gli interventi di espansione e completamento determinano un incremento dell'area insediata del 26%, inferiore alla percentuale massima del 35% prescritta dal P.S.

Alcuni progetti interessano parzialmente le pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati, con espansione dell'insediamento urbano: si tratta in ogni caso di operazioni di completamento e riconfigurazione dei margini del centro abitato, in continuità con il perimetro consolidato dell'insediamento, che rientrano tra quelle che permettono una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale esistente; in tali casi la compatibilità degli interventi è subordinata alle regole ed agli indirizzi per la progettazione stabiliti dal Regolamento Urbanistico; l'effetto sul contesto e sul paesaggio circostante è condizionato alla verifica del corretto inserimento tramite la rispondenza alle prescrizioni normative.

Le criticità correlate alla pericolosità idraulica che si rilevano nel fondovalle del Faella ma che sono da imputarsi ai corsi d'acqua affluenti ed in particolare alle interferenze causate dall'area urbanizzata dovranno essere risolte con l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza idraulica già individuate, da attuarsi contestualmente alle trasformazioni proposte dal Regolamento Urbanistico. Nessuna delle aree di intervento è interessata da fenomeni gravitativi a cinematica lenta in corrispondenza dei versanti.

Gli interventi previsti per la viabilità nella fascia a sud del nucleo antico comportano effetti positivi per risolvere le criticità riscontrate nella situazione attuale; allo stesso tempo sono date prescrizioni per contrastare il prodursi di conseguenti impatti negativi in termini di sicurezza ed inquinamento.

Alternative

Le opzioni alternative considerate fanno riferimento ai singoli progetti corrispondenti alle Aree di Trasformazione.

Unità Territoriale Organica Elementare 4 · Vaggio

U.T.O.E. 4				
		INDICATORI	IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	occupazione di aree libere ai margini dell'urbanizzato e in continuità con esso	compatibile
		consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		consumi energetici	incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	compatibile
	qualità dell'habitat	biodiversità	conservazione e rafforzamento delle reti ecologiche; modifica marginale di aree appartenenti all'Area Naturale Protetta di Interesse Locale delle Balze e di aree boscate	compatibile
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		patrimonio culturale	tutela e recupero dei contesti di pregio architettonico e di valore storico-documentale	positivo
		paesaggio	salvaguardia e ripristino degli elementi caratterizzanti, in particolare per le sistemazioni agrarie; modifica di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica; espansione significativa dell'insediamento urbano	critico
		potenziale di recupero	recupero del patrimonio di pregio architettonico e di valore storico-documentale e dei manufatti adeguabili; recupero di contesti dismessi o sottoutilizzati	positivo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	compatibile
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	incremento della produzione di rifiuti	compatibile
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici	positivo
		condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	locali condizioni problematiche dal punto di vista geomorfologico; aree individuate dal Piano di Bacino dell'Arno come interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico di tipo B ed aree di pertinenza fluviale
	sicurezza stradale		miglioramento della viabilità di collegamento interno	positivo

Misure di mitigazione e condizioni

Per quanto riguarda la disponibilità della risorsa idrica, in considerazione del dimensionamento degli interventi nell'ambito dei progetti più importanti l'attuazione è subordinata al parere favorevole del Gestore del Servizio Idrico Integrato e all'impegno a potenziare e/o rinnovare la rete di approvvigionamento dell'acquedotto esistente prima

della conclusione delle opere.

Rispetto alle altre risorse le previsioni del nuovo R.U. risultano comunque compatibili, con i criteri e secondo le prescrizioni definite dalle Norme, tenendo conto che il dimensionamento è inferiore a quello ammesso dal Piano Strutturale; per quanto concerne il consumo di suolo si è già evidenziato che gli interventi di espansione e completamento determinano un incremento dell'area insediata entro i limiti fissati dal PS. (percentuale massima del 35%). Le aree appartenenti all'A.N.P.I.L. e classificate come geotopi di valore monumentale sono coinvolte dal progetto solo in qualche punto ai margini delle zone monumentali dell'area protetta. Il tracciato della nuova viabilità è individuato in modo da non interferire con l'area protetta, mantenendosi a distanza dalle Balze e seguendo costantemente l'andamento orografico attuale; l'unico tratto dove si prevede la necessità di parziali operazioni di rimodellamento è quello ad est dove l'intervento consiste prevalentemente nell'allargamento ed adeguamento della strada di servizio esistente: ciò potrà di fatto implicare la necessità di intervenire anche sull'area boscata posta immediatamente a monte e lungo la Strada della Castagneta.

Le aree segnalate dell'A.N.P.I.L. sono interessate anche dall'intervento alla Fornacina e da quello in prossimità di Case Failla. Nel caso della Fornacina si prevede un intervento di trasformazione che incide positivamente, riducendo l'edificazione e l'impermeabilizzazione e ripristinando usi coerenti al contesto e ambientalmente sostenibili. A Case Failla il progetto prevede un nuovo insediamento residenziale di dimensione contenuta ed in continuità con il tessuto esistente, insieme alla riqualificazione degli spazi periurbani adiacenti al nucleo di antica formazione; vista la favorevole conformazione del terreno, in leggero declivio, e l'assenza di elementi emergenti - nell'orografia e nell'assetto vegetazionale - gli interventi previsti, fermo restando le norme generali che impongono la massima limitazione dei rimodellamenti del suolo, non avranno effetti di compromissione dei caratteri specifici dei luoghi, rispettando quanto stabilito dal Piano Strutturale in merito all'ammissibilità delle trasformazioni nelle aree segnalate. Alcuni progetti interessano parzialmente le pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati ma in queste aree non sono previsti interventi di nuova edificazione: l'area di tutela è destinata a spazi verdi e in piccola parte a parcheggi a raso, nella prospettiva della definizione di dettaglio del nuovo tracciato del collegamento con Reggello, per la quale è ora indicato solo il corridoio infrastrutturale, come più dettagliatamente esposto nella scheda di valutazione del progetto AT4.01.

Nelle aree individuate dal Piano di Bacino dell'Arno come interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico di tipo B ed aree di pertinenza fluviale non sono in questa fase previste trasformazioni che possano incidere sulla salvaguardia.

Per la pericolosità geomorfologica valgono le disposizioni di fattibilità definite dal Regolamento Urbanistico, tenendo comunque conto che le aree classificate con pericolosità geomorfologica elevata sono destinate ad interventi di riqualificazione comportanti esclusivamente sistemazioni esterne conseguenti alla bonifica dei laghi.

Gli interventi previsti per la viabilità comportano effetti positivi per risolvere le forti criticità riscontrate nella situazione attuale; allo stesso tempo sono date prescrizioni per contrastare il prodursi di conseguenti impatti negativi in termini di sicurezza ed inquinamento, anche attraverso la predisposizione di impianti vegetazionali di filtro; il progetto dovrà essere messo a punto sulla base di rilievi e studi di dettaglio, in particolare per il tratto ad est ed in prossimità dell'ambito fluviale, dove l'andamento orografico è più complesso.

Alternative

Le opzioni alternative considerate fanno riferimento ai singoli progetti corrispondenti alle Aree di Trasformazione.

Unità Territoriale Organica Elementare 5 · Matassino, Ontaneto, Montalpero

U.T.O.E. 5				
INDICATORI			IMPATTI	VALUTAZIONE
Impatti significativi sull'ambiente	disponibilità delle risorse	consumo di suolo	occupazione di aree libere interne all'urbanizzato	compatibile
		consumi idrici	modesto aumento del fabbisogno	compatibile
		consumi energetici	modesto incremento dei consumi	compatibile
		salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	nullo
	qualità dell'habitat	biodiversità	conservazione e rafforzamento delle reti ecologiche	compatibile
		fauna e flora	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		patrimonio culturale	tutela e recupero dei contesti di pregio architettonico e di valore storico-documentale	positivo
		paesaggio	salvaguardia e ripristino degli elementi caratterizzanti, in particolare per le sistemazioni agrarie	positivo
		potenziale di recupero	recupero del patrimonio di pregio architettonico e di valore storico-documentale e dei manufatti adeguabili; recupero di contesti dismessi o sottoutilizzati	positivo
		inquinamento acque superficiali e sotterranee	modesto incremento del carico dei reflui	compatibile
		inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		produzione di rifiuti	modesto incremento della produzione di rifiuti	compatibile
		dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi	incremento degli spazi pubblici	positivo
	condizioni di sicurezza	pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di effetti di rilievo	nullo
		sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo

Misure di mitigazione e condizioni

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.

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

Come disposto dal Piano Strutturale non è ammesso alcun incremento del consumo di suolo, esternamente alle aree insediate esistenti.

Gli interventi legati al consolidamento di attività produttive già insediate non determinano effetti significativi di carattere ambientale.

Alternative

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

Incidenza sul SIR Pascoli Montani e Cespuglieti del Pratomagno

Per l'area inclusa nel SIR si confermano gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalle Direttive 92/43/CEE (Habitat) e 79/409/CEE (Uccelli), dalla D.G.R. n. 644/2004 (norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale) e dalla D.G.R. n. 454/2008 (criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione) e sono integralmente assunti i contenuti del Piano di Gestione approvato con D.C.P. n. 128 del 23/11/2006.

L'area appartenente al SIR è inserita dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico nel Sistema funzionale Ambiente, sottosistema Riserva di naturalità (V1), che individua le aree collinari e montane caratterizzate da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica, ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli e coltivi interclusi nelle aree boscate, e che definisce un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità con ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio. Pertanto la disciplina prevista è di conservazione, cioè di salvaguardia e recupero nel caso di aree abbandonate, dalla quale sono condizionate tutte le attività eventualmente ammesse; nel sottosistema V1 non sono dunque ammessi interventi di nuova edificazione, salvo la realizzazione di strutture ed infrastrutture destinate a funzione antincendio, protezione civile, elisoccorso e per il raggiungimento degli obiettivi del piano di assestamento forestale, se proposti da soggetti pubblici; all'interno del SIR non sono consentite nuove costruzioni rurali, nemmeno nel caso di manufatti precari.

L'analisi di tutti i possibili fattori di interazione ambientale evidenzia come non ci sia alcuna ripercussione quantificabile sul SIR; gli eventuali effetti sono limitati esclusivamente alle aree di intervento o alle aree immediatamente limitrofe, ben esterne al SIR.

Infatti tutti gli interventi di trasformazione sono localizzati nelle aree dell'altopiano o nel fondovalle, in corrispondenza dei centri abitati esistenti, e non coinvolgono alcuna area di fragilità ambientale.

I nuovi tracciati viari sono collegamenti interni, destinati a migliorare le connessioni tra le frazioni ed a risolvere punti di criticità in corrispondenza dell'attraversamento dei centri abitati. Non determineranno un incremento del traffico quanto piuttosto una maggiore scorrevolezza. Gli impatti eventualmente prodotti dalla realizzazione dei nuovi tratti stradali avranno effetti trascurabili sul SIR viste le modalità con le quali verranno realizzate le opere in base alle norme del R.U. e la significativa distanza presenti fra l'area di intervento ed il SIR. I fattori di impatto quali la sottrazione di habitat naturali, alterazione della fisiologia delle piante, riduzione di areale della fauna, interruzione dei corridoi ecologici e abbattimento di fauna, possono considerarsi limitati, non significativi e certamente privi di effetti (anche indiretti) all'interno delle aree afferenti al SIR.

Considerazioni analoghe possono essere svolte per i nuovi insediamenti previsti che, trattandosi di operazioni di consolidamento dei principali abitati esistenti, hanno limitata influenza sulle risorse ambientali e trascurabili ripercussioni sul SIR, ancora una volta anche per la distanza che intercorre tra le aree.

Per quanto riguarda l'U.T.O.E. 1 Montagna, all'interno della quale è compreso il SIR, il piano ha come obiettivo la conservazione attiva incentivando il mantenimento del presidio del territorio e modi di fruizione compatibili con la salvaguardia. È previsto quindi il recupero del patrimonio edilizio esistente, esteso agli spazi aperti di pertinenza, alla viabilità minore e ai terrazzamenti, riutilizzando i manufatti con caratteristiche adeguate esistenti con destinazione residenziale (con un incremento massimo di 135 nuovi abitanti teorici) e ricettiva (per un massimo di 50 nuovi posti letto), oltre che per le attività agricole e quelle ad esse connesse. Vista la distribuzione degli insediamenti esistenti, questo potenziale nuovo carico sarà ospitato integralmente nelle aree esterne al SIR, nella

fascia altocollinare intorno alla Setteponti che presenta maggiore "vocazione" all'ospitalità, andando a distribuirsi in un ambito piuttosto esteso, senza che si vengano a creare elementi attrattori di traffico e di impatto puntuale. Gli interventi saranno comunque condizionati al rispetto di norme per lo smaltimento dei reflui e per la tutela del sistema di accessibilità di matrice storica.

Le attività di tempo libero proposte per la valorizzazione del territorio dovranno comunque essere compatibili con la tutela dei luoghi.

È compresa nel SIR anche l'area di interesse archeologico di Poggio alla Regina: per essa il Regolamento Urbanistico ammette esclusivamente interventi volti alla valorizzazione attraverso operazioni di consolidamento e restauro; per tali aree è disposto l'assoluto divieto di nuova edificazione e di installazione di manufatti. L'area individuata come Parco territoriale (Svt) è destinata all'uso pubblico, quale luogo di interesse culturale ed ambientale, dove sono consentite esclusivamente attrezzature di supporto alle funzioni didattico-informative, documentaristiche e di sorveglianza, in accordo con la Soprintendenza Archeologica e la viabilità di accesso dovrà essere mantenuta con le caratteristiche esistenti e con materiali permeabili.

6. Monitoraggio

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

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

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

Disponibilità delle risorse:

- impermeabilizzazione del suolo (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio)
- consumi energetici (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- produzione di energia da fonti rinnovabili (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio e del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- stato di efficienza della rete fognaria e risanamento dei tratti affetti da perdite (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- eventi critici per carenza idrica (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- stato di efficienza della rete di distribuzione dell'acqua potabile e risanamento dei tratti affetti da perdite (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- carico di adduzione e di depurazione idrica (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- sistemi di trattamento dei reflui per le parti non servite da fognatura (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)

Qualità dell'habitat:

- presenza di aree degradate, dismesse e/o sottoutilizzate (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio)
- recupero del patrimonio storico (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio)
- interventi di manutenzione, recupero e ripristino delle sistemazioni agrarie tradizionali (a cura del Settore Urbanistica e Assetto del territorio)
- inquinamento atmosferico (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- inquinamento delle acque superficiali e sotterranee (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)

- inquinamento acustico ed elettromagnetico (a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- produzione di rifiuti (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- percentuale di raccolta differenziata (monitoraggio dell'attività del Gestore del Servizio a cura del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- dotazione di spazi pubblici, di attrezzature collettive e di aree verdi (a cura del Urbanistica e Assetto del territorio e del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)
- dotazione di percorsi pedonali e ciclabili (a cura del Urbanistica e Assetto del territorio e del Settore Lavori pubblici e Patrimonio)

Condizioni di sicurezza:

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

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

7. Conclusioni

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

Il Regolamento Urbanistico si fa anche carico di rendere fattibili le scelte e le proposte, soprattutto attraverso la definizione di modalità attuative appropriate, sì da attivare azioni realmente efficaci a perseguire gli obiettivi assunti, rendendo sinergiche gli interventi privati e quelli a carico dell'Amministrazione pubblica, in particolare nelle Aree di Trasformazione.

Anche la disciplina "ordinaria", cioè quella principalmente tradotta nelle azioni diffuse, è da considerare valida ai fini di una gestione corretta e sostenibile del territorio.

In questo documento sono affrontati nel dettaglio gli effetti indotti dalle singole azioni previste dal Regolamento Urbanistico; gli effetti sono espressi in una scala di valori di tipo qualitativo (per omogeneità) che ha soprattutto lo scopo di evidenziare eventuali casi comportanti impatti ambientali critici o negativi.

È molto importante sottolineare però che sono rilevanti ed assolutamente prevalenti gli effetti di valore positivo, dimostrando un elevato livello di coerenza con gli obiettivi assunti.

Per quanto riguarda possibili impatti di segno non positivo sull'ambiente, nessuno di essi è valutato come negativo, non avendo riscontrato alcuna situazione nella quale si possano innescare effetti significativamente negativi. Si rilevano però alcuni casi di possibili effetti critici, cioè effetti che richiedono l'adozione di misure mitigative e/o compensative oppure il rispetto di specifici condizionamenti per fare in modo che l'effetto non si produca; quest'ultimo è il caso di alcune Aree di trasformazione l'attuazione delle quali è vincolata alla implementazione di interventi sulla rete acquedottistica, in base alle segnalazioni fornite dal Gestore del Servizio Idrico Integrato in sede di Piano Strutturale.

Altri elementi di possibile criticità ambientale localmente riscontrati sono riferiti alle aree interessate in parte dal rischio idraulico, per le quali sono definite prescrizioni specifiche per il raggiungimento della sicurezza idraulica, ad ambiti appartenenti parzialmente a contesti di tutela paesistica o marginalmente ad aree di importante valore naturalistico, dove si richiedono specifiche misure per assicurare il corretto inserimento dei progetti proposti.

A livello aggregato, nell'insieme del progetto del nuovo Regolamento Urbanistico, per i nuovi carichi urbanistici, ampiamente inferiori al dimensionamento previsto dal Piano Strutturale ed in tale sede sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica, non sono stimabili impatti significativi sull'ambiente.

Le misure di mitigazione e/o compensazione ed i condizionamenti imposti a seguito della valutazione del piano sono comunque da considerarsi integrative delle norme di carattere generale ed estensivo che riguardano la gestione sostenibile delle risorse e l'integrità fisica ed ambientale del territorio.

Tali misure e/o condizioni, così come le indicazioni contenute nelle schede di valutazione, hanno esse stesse valore prescrittivo essendo state inserite nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

Sintesi non tecnica

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

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

La Valutazione Ambientale Strategica

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

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

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

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

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

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

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

Il nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Pian di Scò è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica in conseguenza dei disposti del comma 2 lettera b dell'art. 5 della L.R. 10/2010, visto che parte del territorio comunale è interessata dal Sito di Importanza Regionale Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno (IT5180011).

Il processo di valutazione

La prima fase è stata svolta con la predisposizione del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, presentato ad gennaio 2012; in riferimento a tale Documento sono pervenuti due contributi da parte degli

Enti competenti.

Durante l'elaborazione del piano sono state attivate diverse forme di partecipazione, sia attraverso incontri pubblici, sia tramite la comunicazione sul sito web del Comune, sia con presentazione di richieste, segnalazioni e contributi. Dopo la fase di presentazione del Rapporto Ambientale, il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica prosegue con lo svolgimento delle consultazioni che vengono effettuate contestualmente a quelle previste per le osservazioni al Piano, con l'espressione del parere motivato e la proposta di dichiarazione di sintesi finale, in sede di approvazione del piano. Successivamente all'approvazione si apre la fase di monitoraggio del Piano.

Rispetto alla proposta di piano adottata a novembre 2012, sono pervenute all'Amministrazione 102 osservazioni, oltre a quelle del Settore Lavori Pubblici e del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Pian di Scò ed al contributo inviato dalla Regione Toscana.

Solo quest'ultimo presenta un contributo specificamente riferito alla procedura di V.A.S. ed in particolare ai contenuti del Rapporto Ambientale e del Regolamento Urbanistico adottato; in riferimento agli aspetti sollevati dal contributo si è provveduto ad integrare ove opportuno il Rapporto Ambientale e la disciplina di piano. Nessuna osservazione o contributo sono stati inviati da parte di altri soggetti competenti in materia ambientale, ad eccezione del parere favorevole espresso da Publiacqua s.p.a. (gestore del Servizio Idrico Integrato) a seguito di ulteriore specifica richiesta di pronunciamento da parte del Comune di Pian di Scò, nel quale sostanzialmente si conferma sempre a livello aggregato (senza alcun riferimento alle specifiche aree di trasformazione) la necessità - già evidenziata in sede di valutazione della revisione del Piano Strutturale e pertanto recepita anche dal Regolamento Urbanistico - di verifica nelle successive fasi di attuazione del piano di eventuali opere di integrazione della dotazione idrica e di potenziamento/estensione delle reti acquedottistiche e fognarie per gli interventi che comportano un maggior carico urbanistico.

Tutte le osservazioni pervenute, oltre al contributo citato, sono state comunque esaminate anche rispetto agli aspetti di carattere ambientale, anche se nessuna di esse solleva esplicitamente questioni ambientali né interessa aspetti ambientali nuovi o differenti rispetto a quanto già considerato ed approfondito nella redazione del piano e nel processo di valutazione svolto.

Per quanto riguarda le integrazioni e le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni va evidenziato che esse non determinano variazioni che necessitano nuove valutazioni e ne modificano il piano in modo sostanziale, confermandone invece totalmente impostazione, obiettivi, strategie e scelte progettuali.

A livello di norme a carattere generale si è inteso in primo luogo intervenire per chiarire e precisare alcuni punti non sufficientemente sviluppati, in modo da facilitare la successiva fase di gestione; si è poi ritenuto opportuno accogliere in parte istanze relative agli interventi di recupero e riqualificazione. Per quanto riguarda contesti ed ambiti specifici i criteri adottati per valutare le istanze confermano quelli che hanno guidato fin dall'inizio l'elaborazione del Regolamento Urbanistico e dunque la scelta di privilegiare innanzitutto l'interesse collettivo e la volontà di limitare il nuovo consumo di suolo, favorendo ove possibile gli interventi che possano dare risposta ad esigenze familiari, e comunque solo quale completamento del tessuto urbanizzato esistente.

Dal punto di vista del dimensionamento le quantità previste per la destinazione residenziale passano dal 57% (percentuale riferita al R.U. adottato) al 58% del totale stabilito dal Piano Strutturale, equivalente a 1.196 nuovi abitanti teorici (+12 abitanti rispetto al R.U. adottato); per le destinazioni industriale ed artigianale, direzionale e commerciale la percentuale del dimensionamento del P.S. prevista dal R.U. sale dal 22% al 29%; per le attività ricettive resta invariata la previsione di incremento pari ad un massimo di 80 posti letto, coincidente con la quo-

ta massima disposta dal P.S., attuabile in ogni caso soltanto attraverso interventi di recupero nel territorio rurale. Tali modifiche non alterano significativamente le valutazioni stimate dal R.U. adottato per le singole U.T.O.E. e per l'intero territorio comunale, fermo restando il rispetto dei criteri e delle condizioni definite per la sostenibilità e la compatibilità ambientale.

In nessun caso sono state introdotte variazioni alle previsioni proposte nel R.U. adottato che possano determinare una differente valutazione degli impatti stimati sugli indicatori ed in particolare una valutazione che non sia di compatibilità, escludendo dunque qualsiasi modifica che possa avere effetti critici sulla disponibilità delle risorse, sulla qualità dell'habitat o sulle condizioni di sicurezza.

Non essendo state sottoposte alla procedura di valutazione, tutte le istanze di inserimento di nuove Aree di Trasformazione sono state respinte, rinviando un'eventuale esame di merito della proposta ad una successiva fase di revisione quinquennale del R.U. oppure ad una specifica variante alla quale l'Amministrazione intendesse procedere. Per la consultazione delle singole osservazioni, dei contenuti delle richieste avanzate e dei pareri che accompagnano le proposte di controdeduzione si rinvia alla relazione istruttoria redatta dal gruppo incaricato del progetto di piano con l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune, nella quale sono altresì riportate le modifiche agli elaborati di Piano conseguenti all'accoglimento delle istanze.

Contenuti ed obiettivi del Regolamento Urbanistico

Il Comune di Pian di Scò ha intrapreso il percorso di aggiornamento della strumentazione urbanistica a inizio del 2010, scelta derivata in primo luogo dalla considerazione del tempo trascorso dalla redazione dei precedenti piani, in particolare il Piano Strutturale - approvato definitivamente nel 2000 ma i cui studi erano iniziati già nel 1990 -, e dunque per tenere conto sia dei cambiamenti avvenuti nel territorio sia delle modifiche e delle nuove disposizioni intervenute a livello di normativa e pianificazione sovraordinata e, non secondariamente, dalla convinzione dell'opportunità di ricalibrare le previsioni e gli obiettivi e della necessità di intervenire sulla disciplina di piano per ottenere maggiore qualità negli interventi sul territorio.

La redazione della Variante generale al Piano Strutturale si è conclusa a novembre 2011 con l'approvazione del nuovo piano, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT n. 1 del 4 gennaio 2012.

La fase di revisione del Regolamento Urbanistico si è aperta a gennaio del 2012 con la redazione del Documento Preliminare di V.A.S. Il nuovo Regolamento Urbanistico, elaborato sulla scorta della disciplina statutaria e strategica del nuovo Piano Strutturale, è proposto in concomitanza con la scadenza del quinquennio dall'approvazione della Variante di reiterazione delle aree di trasformazione e dei vincoli (Variante al Regolamento Urbanistico del 2007) - secondo Regolamento Urbanistico -.

Gli obiettivi del Regolamento Urbanistico, a livello aggregato, sono sintetizzabili nei seguenti punti, tra loro coordinati e sinergici:

- A. risparmio energetico e compatibilità ambientale, in modo da preservare il territorio sia dal punto di vista paesaggistico che di protezione idro-geologica, vista anche la sua intrinseca fragilità;
- B. limitazione del nuovo consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio esistente, attraverso il contenimento della volumetria di nuova edificazione e l'incentivazione al recupero degli edifici esistenti, favorendo gli interventi che possono dare risposta ad esigenze familiari;

C. armonizzazione dei sistemi viari del capoluogo e delle frazioni e miglioramento delle prestazioni degli spazi per le diverse forme di mobilità;

D. distribuzione razionale dei servizi sul territorio e potenziamento degli spazi pubblici e collettivi.

Esigenza di primaria importanza è quella della conservazione e valorizzazione del paesaggio, rispetto alla quale il risparmio energetico rappresenta un elemento cruciale, in tutti i suoi aspetti, e la possibilità di garantire forme sostenibili di presidio un impegno improrogabile.

Il miglioramento dell'accessibilità del territorio, in tutte le sue componenti e modalità, è parte del progetto del nuovo Regolamento Urbanistico, all'interno del quale riveste particolare importanza l'assetto viario dei centri abitati e tra i centri abitati, anche per contribuire ad individuare una distribuzione dei servizi in grado di dare risposta efficace a chi abita e lavora nel territorio.

Il territorio comunale è stato oggetto negli anni passati di un forte sviluppo edilizio, non sempre razionale e non sempre adeguato alla viabilità e ai servizi esistenti. Per questo motivo si ritiene opportuno puntare a migliorare il tessuto urbanistico ed edilizio esistente e progettare uno sviluppo più consono alle potenzialità del territorio, al paesaggio ed alla cultura locale; devono essere privilegiati interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse collettivo nell'ambito di un disegno strategico complessivo per la riqualificazione dei centri abitati.

Per le U.T.O.E. che comprendono i centri principali, **Pian di Scò** capoluogo e **Faella**, in particolare, gli obiettivi – stabiliti dal Piano Strutturale e confermati dal Regolamento Urbanistico – sono il consolidamento del ruolo centrale e delle funzioni urbane ad esso pertinenti e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, con l'integrazione dei differenti tessuti insediativi e ridefinizione dei margini, il miglioramento dell'accessibilità, anche con specifici interventi per risolvere le criticità puntuali legate alla viabilità ed alla sosta.

Per l'U.T.O.E. di **Vaggio** gli obiettivi sono il potenziamento del ruolo centrale dell'abitato, riqualificando ed arricchendo gli spazi pubblici e collettivi, il miglioramento dell'accessibilità ed il sostegno alla mobilità dolce, anche in sinergia con interventi promossi dalle Amministrazioni contermini, il rafforzamento delle relazioni con gli spazi verdi fluviali. Per l'U.T.O.E. di **Matassino, Ontaneto e Montalpero** gli obiettivi sono il rafforzamento e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, in particolare per quanto riguarda la viabilità interna all'abitato, il recupero di aree degradate o sottoutilizzate.

Per l'U.T.O.E. della **Montagna**, infine, l'obiettivo principale è la conservazione attiva delle risorse ambientali e paesistiche esistenti, incentivando il mantenimento del presidio del territorio e modi di fruizione compatibili con la salvaguardia; è prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente, esteso agli spazi aperti di pertinenza ed agli elementi strutturanti quali in particolare viabilità minore e terrazzamenti, evitando interventi che alterino i caratteri insediativi, tipologici ed architettonici originari e propri del contesto rurale.

Le previsioni del primo Regolamento Urbanistico, approvato nel 2001, precedentemente quindi alla L.R. 1/2005, corrispondevano all'intero dimensionamento stabilito dal primo Piano Strutturale; lo stesso dimensionamento è stato confermato dal secondo Regolamento Urbanistico (variante di reiterazione del 2007).

Il nuovo Regolamento Urbanistico invece mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale, per quanto non esigua, almeno per quanto riguarda la destinazione residenziale.

Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è appena inferiore al 58% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione

residenziale e del 29% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria.

Si deve sottolineare però anche che una quota non irrilevante è attribuita al recupero nel territorio rurale, per il quale è ammessa l'intera quantità massima stabilita dal Piano Strutturale (sia per la residenza sia per le attività ricettive), in quanto si ritiene comunque da incentivare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Se si esclude il recupero, la quota prevista dal nuovo R.U. per la destinazione residenziale corrisponde al 48% della quantità indicata dal P.S. per interventi di espansione, completamento e ristrutturazione urbanistica (in aree urbane e limitrofe). Le quantità previste sono fortemente legate alle scelte assunte dall'Amministrazione e dunque alla volontà di affrontare questioni molto rilevanti e complesse, che richiedono la mobilitazione di risorse consistenti, e di arrivare a dei risultati tangibili, che diano delle soluzioni efficaci.

In via teorica il dimensionamento del R.U. consente dunque il potenziale insediamento di nuovi 1.196 abitanti, dei quali 655 sono riferibili alle Aree di Trasformazione; 394 corrispondono ai nuovi abitanti potenziali nel territorio rurale.

Per le aree produttive l'obiettivo non può che essere la riqualificazione e dunque un dimensionamento limitato, non riscontrandosi condizioni che ne giustifichino un consistente ampliamento, una volta completata la zona delle Chiuse e quella del Palagio.

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche, come precedentemente esposto, il Regolamento Urbanistico prescrive parametri ben superiori ai minimi per tutti gli interventi comportanti incremento del carico urbanistico. Di conseguenza si prevede di raggiungere dotazioni anche migliori di quella attuale che è pari a 23 mq. per abitante. L'obiettivo del nuovo Regolamento Urbanistico è però anche qualitativo, oltre che quantitativo: si intende infatti evitare l'eccessiva frammentazione delle aree a standard e la scarsa fruibilità che caratterizza alcuni degli spazi esistenti.

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

Stato dell'ambiente

Aria

qualità atmosferica

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

qualità elettromagnetica

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

qualità acustica

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

Energia

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

Rifiuti

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

Acqua

acqua potabile

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

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

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

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

acque reflue

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

Sulla base di quanto segnalato dal Gestore del S.I.I., l'aumento di fabbisogno - già comunque ammesso dal Regolamento Urbanistico in vigore - non richiede il potenziamento delle infrastrutture esistenti né la previsione di nuovi impianti.

acque superficiali

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

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

acque sotterranee

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

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

Suolo e Sottosuolo

Episodi di instabilità sono rilevati nella zona montana e pedemontana. In corrispondenza dei depositi granulari si sono formate scarpate acclivi, denominate localmente "balze", in erosione attiva mediante fenomeni riconducibili a crolli che possono interessare intere pareti così come blocchi o massi isolati. Nella zona basso collinare si hanno estesi movimenti di versante che possono concretizzarsi in fenomeni tipo soliflusso oppure in delle vere e proprie frane di colamento a cinematica lenta. Nella zona di fondovalle la dinamica fluviale prevale nettamente tra gli agenti morfogenetici. Su tutto il territorio sono stati individuati fenomeni di erosione incanalata in corrispondenza dei corsi d'acqua. I fenomeni franosi interessano solo marginalmente i centri abitati.

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

Ecosistemi della fauna e della flora, biodiversità

Dal punto di vista naturalistico Pian di Scò è caratterizzato da ambiti di valore estremamente rilevante, ed infatti una quota non secondaria del territorio comunale risulta segnalata e soggetta a particolari obiettivi e norme di conservazione.

Il principale ambito è quello del Sito di Importanza Comunitaria denominato Pascoli Montani e Cespuglieti del Pratomagno. Nella parte collinare è stata istituita l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Le Balze".

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

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

Patrimonio storico e culturale

Il territorio è caratterizzato da un notevole patrimonio storico e culturale formato dall'insieme dell'opera di antropizzazione che nel tempo lungo ha creato un rapporto di stretta interrelazione tra insediamenti e morfologia dei luoghi.

Gli elementi che formano questa trama sono, in primo luogo, gli insediamenti di antica formazione, la viabilità di matrice storica, le sistemazioni agrarie tradizionali, oltre ai manufatti minori ad essi collegati.

In fase di studio del Piano Strutturale si è provveduto al rilievo del patrimonio edilizio esistente su tutto il territorio comunale, grazie al quale è possibile disporre di dati completi ed aggiornati.

Valutazioni

Il documento di Valutazione analizza nel dettaglio le azioni proposte dal Regolamento Urbanistico, cioè i progetti e le norme che hanno il compito di tradurre operativamente gli obiettivi assunti quale strategia del nuovo piano; alcune di esse hanno valenza generale, in quanto si applicano indistintamente sull'intero territorio comunale, altre sono riferite a luoghi specifici, per i quali sono sviluppate previsioni di dettaglio.

La valutazione è elaborata in base ad indicatori qualitativi dei possibili impatti rilevanti sull'ambiente, riferiti alla disponibilità delle risorse (consumo di suolo, consumi energetici, consumi idrici, salvaguardia degli acquiferi), alla qualità dell'habitat (biodiversità, fauna e flora, patrimonio culturale, paesaggio, potenziale di recupero, inquinamento

delle acque superficiali e sotterranee, inquinamento atmosferico, inquinamento acustico ed elettromagnetico, produzione di rifiuti, dotazione di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi) ed alle condizioni di sicurezza (pericolosità geologica, idraulica e sismica, sicurezza stradale).

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

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

nullo - per le previsioni che non incidono significativamente sull'indicatore o non sono pertinenti ad esso;

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

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

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

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

In particolare sono prese singolarmente in esame le azioni specifiche che corrispondono ai principali progetti previsti dal Regolamento Urbanistico, cioè le Aree di Trasformazione, nelle quali si sostanzia una parte importante delle scelte strategiche. Di queste è opportuno presentare una breve sintesi con la descrizione del progetto, gli effetti risultanti dall'attuazione e le eventuali misure di mitigazione/compensazione e/o i condizionamenti definiti dalle norme, tenendo conto anche di eventuali opzioni alternative.

AT2.01 Area di Trasformazione via G. Marconi, via della Ripa, via dei Macelli

L'area si trova nel centro abitato del capoluogo, al margine della zona della Ripa, recentemente oggetto di cospicui interventi di saturazione edilizia. L'area è in gran parte occupata da un complesso originariamente ad uso produttivo, attualmente dismesso; l'abbandono dell'attività, in atto già da diversi anni, determina il degrado rilevabile nell'area. Il resto dell'area è costituito da una fascia inedita a valle della ex fabbrica che si ricollega a via G. Marconi. Il R.U. prevede la riqualificazione dell'area e la realizzazione di spazi ed attrezzature di uso pubblico a supporto di via G. Marconi e di via della Ripa, soprattutto per quanto riguarda la carenza di parcheggi. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale al posto del complesso produttivo, riducendo drasticamente il grado di impermeabilizzazione.

Non sono riscontrati impatti non compatibili. L'effetto sul contesto e sul paesaggio circostante, sicuramente positivo rispetto alla situazione attuale, è comunque subordinato alla verifica del corretto inserimento tramite specifici studi ed approfondimenti progettuali; trattandosi di un insediamento produttivo, inoltre, dovrà essere verificata preventivamente la necessità di una bonifica del suolo.

AT2.02 Area di Trasformazione via del Borricino

L'area costituisce il margine dell'insediamento consolidato del centro del capoluogo, retrostante a via Roma e a

via G. Marconi. Via del Borricino, che collega via G. Marconi con la zona produttiva di via Carducci/via Neruda, è molto stretta e tortuosa. L'area ineditata è prevalentemente occupata da oliveti ed in alcune parti sistemata con terrazzamenti.

Si prevede la ridefinizione del margine edificato con un modesto intervento di nuova edificazione residenziale, il completamento e miglioramento della viabilità, con l'adeguamento e la riqualificazione di via del Borricino, e la realizzazione di spazi verdi di uso pubblico.

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

AT2.03 Area di Trasformazione via del Palagio, via P. Neruda

L'area è localizzata a ridosso dell'insediamento consolidato e dell'ambito della lottizzazione il Corbezzolo, in corso di attuazione, in prossimità della zona produttiva e mista di via Carducci e via Neruda. Si tratta di un'area ineditata, in buona parte agricola.

Si prevede la ridefinizione dell'area urbana a completamento ed integrazione del tessuto residenziale nella fascia retrostante via Roma, la realizzazione del nuovo tratto viario di connessione tra via Neruda e via del Palagio e l'individuazione di spazi pubblici ed in particolare di aree verdi da destinare al tempo libero, al gioco ed alla pratica sportiva. Il progetto comprende la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale con una quota significativa riservata ad edilizia residenziale con finalità sociali (alloggi permanentemente destinati a contratti di locazione a canone controllato).

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

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

AT2.04 Area di Trasformazione via Gandhi, via A. De Gasperi

L'area si trova lungo via A. De Gasperi, all'imbocco di via Gandhi, nei pressi del centro di Pian di Scò; si tratta di un'area totalmente ineditata.

Si prevede il completamento dell'insediamento residenziale e l'individuazione di spazi verdi di uso pubblico ad integrazione del sistema costituito dai giardini e dal viale alberato.

Non sono riscontrati impatti non compatibili.

AT3.01 Area di Trasformazione via dell'Asilo, via degli Orti, Strada Provinciale Fiorentina, via di Rantigioni

L'area comprende tutto l'ambito tra l'insediamento nel nucleo di matrice storica e consolidato di Faella e la Strada Provinciale Fiorentina che, anche a seguito di alcuni sporadici interventi edilizi, si configura come spazio "periurbano", in parte tuttora coltivato; ad est comprende l'area adiacente alle scuole ed alla palestra.

Si prevede il completamento del polo scolastico, l'individuazione di una viabilità alternativa a via Vittorio Emanuele, a supporto della parte sud dell'area urbana di Faella, con adeguate dotazioni per la sosta, la realizzazione di un'ampia fascia verde di uso pubblico e collettivo e la ridefinizione del margine edificato, con la realizzazione di nuovi edifici a destinazione prevalentemente residenziale.

L'impatto può essere critico riguardo alla disponibilità della risorsa idrica, viste le attuali problematiche evidenziate già in sede di Piano Strutturale; l'attuazione dell'intervento è pertanto subordinata al parere favorevole del Gestore del Servizio Idrico Integrato e all'impegno a rinnovare o potenziare la rete di approvvigionamento dell'acquedotto. Un ulteriore elemento di possibile criticità è legato alla modifica marginale di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati, rispetto al quale sono definiti specifici criteri per assicurare il corretto inserimento nel contesto.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica elevata che interessa parzialmente l'area, il Regolamento Urbanistico prevede la propedeutica o contestuale realizzazione della cassa di espansione in sinistra idrografica del torrente Rantigioni, a monte dell'abitato, intervento che sarà in grado di assicurare la messa in sicurezza di tutto l'ambito.

AT3.02 Area di Trasformazione località il Casato, Strada Provinciale Fiorentina

L'area si trova al margine est dell'abitato di Faella, adiacente in parte al tessuto edificato di via della Molina/via dello Stagi ed alla zona degli impianti sportivi, proprio a ridosso dell'ambito dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale delle Balze. L'andamento orografico è elemento fortemente determinante nell'area, caratterizzata, soprattutto in alcuni punti e nelle parti a quote superiori, da pendenze rilevanti.

Si prevede il completamento della frazione di Faella nella parte ovest, con la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, e l'individuazione di spazi di uso pubblico e collettivo.

Al fine di garantire un corretto inserimento nel contesto ed il minimo impatto, in relazione all'ambito di espansione interessato ed al carico urbanistico indotto, sono definite specifiche norme per l'attuazione del progetto.

Come nel caso precedente, l'impatto può essere critico riguardo alla disponibilità della risorsa idrica, viste le attuali problematiche evidenziate già in sede di Piano Strutturale; l'attuazione dell'intervento è pertanto subordinata al parere favorevole del Gestore del Servizio Idrico Integrato e all'impegno a rinnovare o potenziare la rete di approvvigionamento dell'acquedotto.

Inoltre l'area è soggetta alle norme sovraordinate previste per le aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano (D.lgs. n. 152/2006); la fattibilità degli interventi è pertanto subordinata ad uno studio idrogeologico per la valutazione della compatibilità degli impatti dovuti alla realizzazione degli interventi in relazione alla presenza del pozzo ad uso acquedottistico e per la verifica della necessità di eventuali misure di salvaguardia specifiche.

AT4.01 Area di Trasformazione via del Varco, via del Vecchietto, località Commezzano, località Fornacina, via della Castagneta

L'area comprende la fascia ad est e a sud dell'abitato di Vaggio e l'insediamento in località Fornacina, un piccolo nucleo rurale a suo tempo trasformato per l'insediamento di un'azienda di allevamento avicolo a carattere industriale, ora dismesso.

Il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via del Varco e la Strada della Castagneta, in sostituzione dell'attraversamento di Vaggio e per risolvere la criticità della strettoia del ponte sul Resco al confine con Reggello, l'individuazione del corridoio infrastrutturale propedeutico al collegamento con la Strada Provinciale Ponte Matassino Reggello, la ridefinizione del margine edificato a monte di Vaggio con la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale con l'individuazione di spazi verdi di uso pubblico e collettivo, in continuità con l'abitato di Vaggio, e la riqualificazione dell'insediamento dell'allevamento.

Anche in questo caso l'impatto può essere critico riguardo alla disponibilità della risorsa idrica, viste le attuali problematiche evidenziate già in sede di Piano Strutturale; l'attuazione dell'intervento è pertanto subordinata al

parere favorevole del Gestore del Servizio Idrico Integrato e all'impegno a rinnovare o potenziare la rete di approvvigionamento dell'acquedotto.

Le possibili problematiche correlate all'interferenza, in alcuni punti, con le aree perimetrali dell'Area Naturale Protetta delle Balze, sono dovranno essere risolte e mitigate rispettando le prescrizioni stabilite per il progetto.

Un ulteriore elemento di possibile criticità è legato alla modifica marginale di pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati, rispetto al quale sono definiti specifici criteri per assicurare il corretto inserimento nel contesto, fermo restando che non sono comunque consentiti interventi di nuova edificazione nell'area soggetta a tutela paesistica, posta a valle di Case Failla.

Nelle aree individuate dal Piano di Bacino dell'Arno come interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico di tipo B ed aree di pertinenza fluviale non sono in questa fase previste trasformazioni che possano incidere sulla salvaguardia.

Per la pericolosità geomorfologica non sono previsti effetti peggiorativi in quanto le aree classificate con pericolosità geomorfologica elevata sono destinate ad interventi di riqualificazione comportanti esclusivamente sistemazioni esterne conseguenti alla bonifica dei laghi della Fornacina.

AT4.02 Area di Trasformazione via Campania

L'ambito attualmente ineditato, localizzato al margine del tessuto edificato recente di Vaggio, prosegue l'insediamento esistente.

Si prevede un intervento di nuova edificazione residenziale a completamento dell'insediamento esistente e la realizzazione di spazi di uso pubblico a servizio dell'area, con il prolungamento della viabilità locale.

Non sono riscontrati impatti non compatibili.

Nel documento di Valutazione sono affrontati nel dettaglio gli effetti indotti dalle singole azioni previste dal Regolamento Urbanistico, con l'evidenziazione di eventuali casi comportanti impatti ambientali critici o negativi. È molto importante sottolineare però che sono rilevanti ed assolutamente prevalenti gli effetti di valore positivo, dimostrando un elevato livello di coerenza con gli obiettivi assunti. In nessun caso gli impatti sono valutati come negativi, non avendo riscontrato alcuna situazione nella quale si possano innescare effetti significativamente negativi, tali da consigliare scelte alternative. Si rilevano solo alcuni casi di possibili effetti critici, cioè effetti che richiedono l'adozione di misure mitigative e/o compensative oppure il rispetto di specifici condizionamenti per fare in modo che l'effetto non si produca.

A livello aggregato, nell'insieme del progetto del nuovo Regolamento Urbanistico, per i nuovi carichi urbanistici, ampiamente inferiori al dimensionamento previsto dal Piano Strutturale ed in tale sede sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica, non sono stimabili impatti significativi sull'ambiente.

Monitoraggio

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

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

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

Disponibilità delle risorse:

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

Qualità dell'habitat:

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

Condizioni di sicurezza:

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

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

Conclusioni

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

Il Regolamento Urbanistico si fa anche carico di rendere fattibili le scelte e le proposte, soprattutto attraverso la definizione di modalità attuative appropriate, sì da attivare azioni realmente efficaci a perseguire gli obiettivi assunti, rendendo sinergiche gli interventi privati e quelli a carico dell'Amministrazione pubblica, in particolare nelle Aree di Trasformazione.

