

# Regolamento Urbanistico

# 2012

variante 1

Documento preliminare di  
Valutazione Ambientale Strategica

luglio 2013

Comune di Pian di Scò



# Regolamento Urbanistico

# 2012

variante 1

## Documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica

luglio 2013

progetto:  
ldp [studio]  
Stefania Rizzotti  
Luca Gentili

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

# Comune di Pian di Scò

## Sommario

Premessa	5
L'attività di valutazione	5
Partecipazione ed informazione	7
La variante 1 al Regolamento Urbanistico	9
Stato attuale; previsioni del R.U. vigente	9
Obiettivi ed indirizzi di progetto; caratteristiche della variante	14
Coerenze	14
Piano Strutturale	16
Piano di Indirizzo Territoriale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Assetto Idrogeologico e Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno	17
Piani comunali di settore	18
Quadro di riferimento del contesto interessato e possibili effetti ambientali	18
Criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale	19

## Premessa

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

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

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

Come sopra richiamato, la Variante 1 tiene conto delle istanze avanzate da privati cittadini in sede di osservazione, istanze che hanno riguardato sia progetti previsti dal nuovo R.U. sia aree non inserite nel nuovo strumento urbanistico ma precedentemente individuate dal Regolamento Urbanistico quali aree di trasformazione. Dal punto di vista dell'Amministrazione il ripensamento complessivo di quest'ambito specifico è collegato, oltre che agli obiettivi di rilevanza pubblica riferiti agli spazi aperti di interesse collettivo ed alla viabilità, anche alle future prospettive di potenziamento del polo scolastico a seguito della prossima fusione con il Comune di Castelfranco di sopra.

## L'attività di valutazione

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

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

La prima fase della Valutazione Ambientale Strategica ha avvio con la predisposizione del Documento Preliminare che ha lo scopo di indicare i contenuti del piano utili all'individuazione dei possibili effetti ambientali significativi ed i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale; il presente Documento dunque è finalizzato allo svolgimento della fase preliminare delle consultazioni che coinvolgono, oltre all'Autorità competente, gli altri soggetti competenti in materia ambientale.

La fase preliminare di consultazione sarà conclusa entro 45 giorni dall'invio del Documento Preliminare, come concordato con l'Autorità competente, termine entro il quale saranno recepiti pareri, contributi ed apporti pertinenti alla variante.

Il successivo percorso di valutazione è così delineato:

1. contestualmente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, la proposta di variante al Regolamento Urbanistico, comprensiva del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, è comunicata all'Autorità competente e messa a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico;
2. a seguito della pubblicazione e del deposito degli elaborati, nei successivi 60 giorni possono essere presentati osservazioni e pareri;
3. la documentazione presentata viene istruita e valutata e l'Autorità competente esprime il proprio parere motivato su osservazioni e pareri entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione;
4. tenendo conto delle risultanze del parere motivato, la variante, eventualmente modificata a seguito di osservazioni e pareri, è approvata da parte del Consiglio Comunale; il provvedimento di approvazione è accompagnato dalla Dichiarazione di sintesi.

A ciò seguono l'informazione sulla decisione e la pubblicazione. 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.

L'Autorità procedente è rappresentata dal Consiglio Comunale.

Proponente è il Settore Urbanistica e Assetto del Territorio - Servizi Informatici e SIT, che si avvale del gruppo incaricato del progetto urbanistico della variante per la redazione del Rapporto Ambientale.

Il Comune di Pian di Scò ha individuato il Servizio Progettazione Tecnica dell'Unione dei Comuni del Pratomagno quale Autorità competente nei procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica, funzione svolta in forma associata analogamente a quanto già in corso per i procedimenti di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), così come previsto anche dall'art. 12 comma 3bis della L.R. 10/2010 s.m.i.

I soggetti competenti in materia ambientale sono:

- Regione Toscana (Settore Pianificazione del territorio, Settore Strumenti della valutazione, Genio Civile)
- Provincia di Arezzo
- Comprensorio di Bonifica n. 23 Valdarno
- Autorità di Bacino del fiume Arno
- Azienda Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT)
- Azienda Sanitaria Locale (ASL n. 8)
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 3 - Medio Valdarno (AATO3), per l'acqua
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani - ATO Toscana Sud
- Soprintendenza beni ambientali ed architettonici

- Soprintendenza Archeologica
- Publiacqua
- ENEL
- Toscana Energia.

Non si ritiene in questo caso pertinente il coinvolgimento dei Comuni limitrofi, fermo restando l'implicito interessamento del Comune di Castelfranco di sopra per quanto attiene in particolare alle questioni relative alle dotazioni di attrezzature scolastiche nel territorio in vista della formazione del Comune unico.

### **Partecipazione ed informazione**

Le forme di partecipazione che si intende attivare saranno completamente integrate nel percorso di predisposizione della variante al Regolamento Urbanistico, in modo da massimizzare la semplicità e la trasparenza di comunicazione tra lo staff tecnico, l'Amministrazione, gli Enti ed il pubblico.

Da una parte si lavorerà attraverso incontri ed assemblee, orientati all'introduzione ed alla presentazione dei temi e delle proposte ed alla loro discussione, dall'altra si manterrà 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; ciò potrà dare occasione di partecipare in modo flessibile, secondo le disponibilità e le attitudini di ciascuno, anche attraverso il sito web che contiene una sezione dedicata pensata per dare informazioni - con un quadro sempre aggiornato dello stato di avanzamento del lavoro - e per ricevere informazioni e sollecitazioni, condivisibili anche con gli altri.

via Roma

polo scolastico

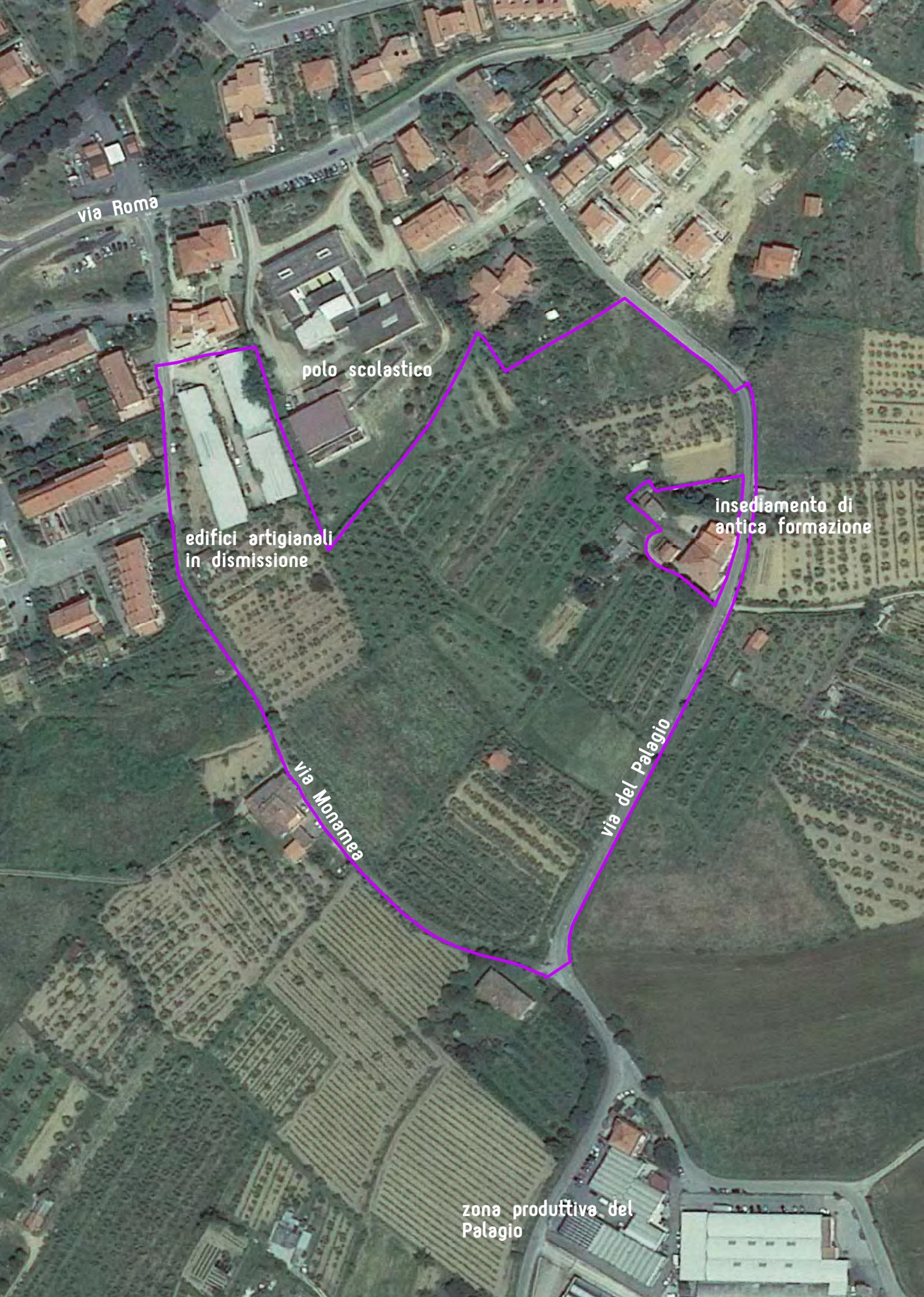
edifici artigianali  
in dismissione

insediamento di  
antica formazione

Via Monamea

via del Palagio

zona produttiva del  
Palagio



## La variante 1 al Regolamento Urbanistico

### Stato attuale; previsioni del R.U. vigente

La variante riguarda l'area del capoluogo posta tra il polo scolastico e la zona produttiva del Palagio, compresa tra via del Palagio e via Monamea, nella fascia ad ovest di via Roma. L'area interessa complessivamente una Superficie Territoriale di poco inferiore a 50.000 mq.

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

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

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

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

Nell'area non si rilevano vincoli o rispetti sovraordinati.

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

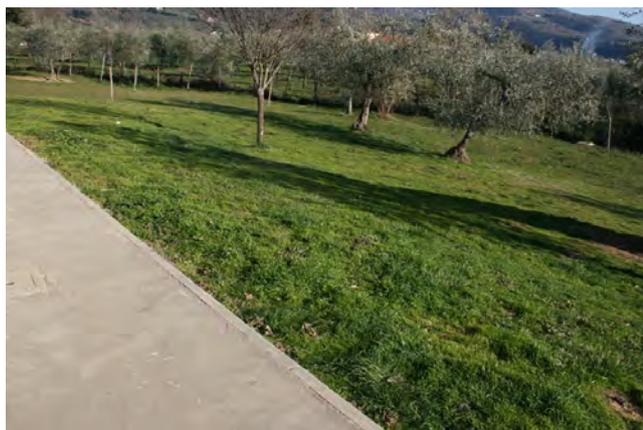
Per adeguare ed allargare la viabilità esistente il R.U. individua inoltre lungo via del Palagio e via Monamea due fasce soggette a vincolo espropriativo (AE.06).

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

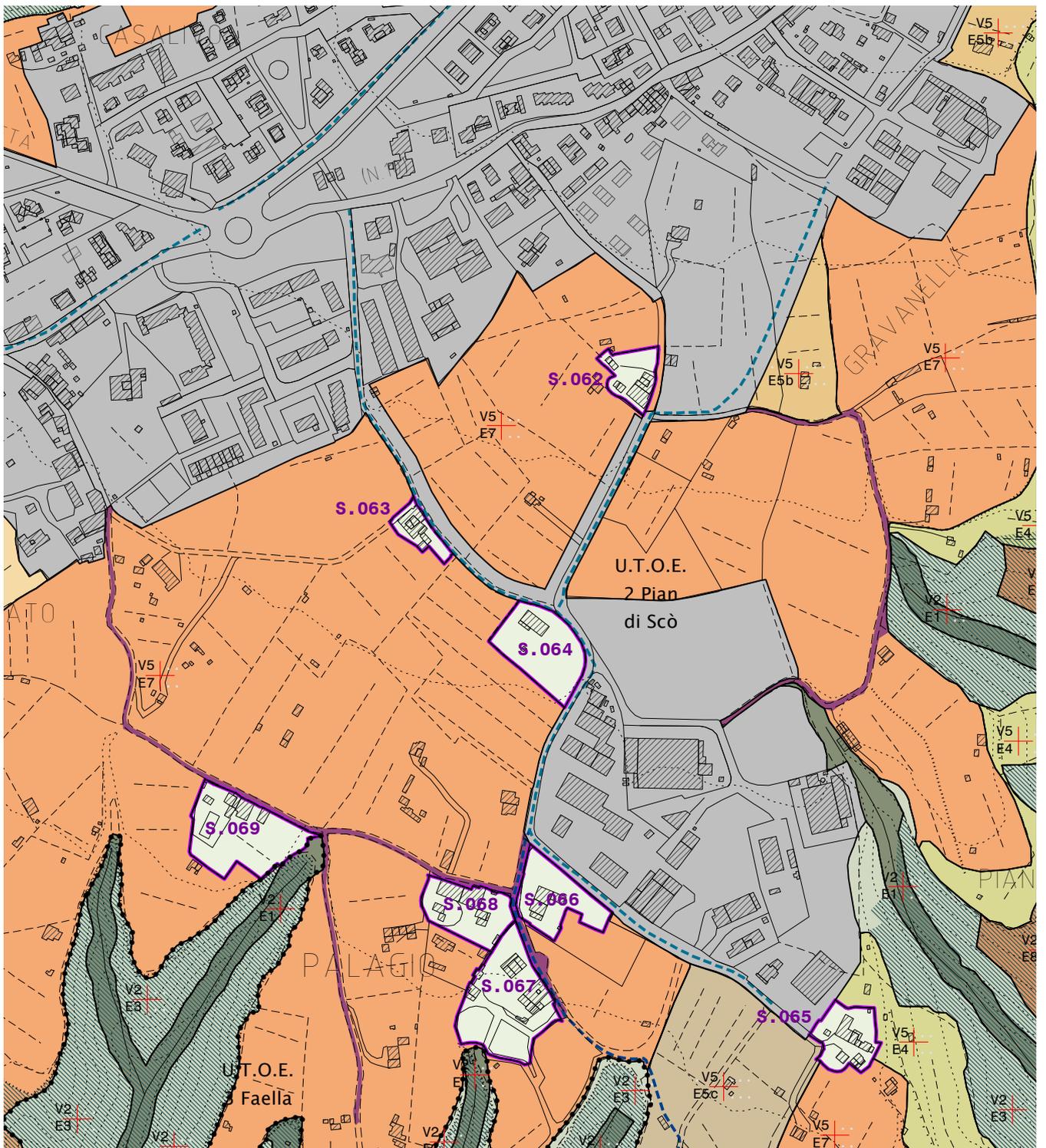




la Palestra comunale  
con gli spazi di pertinenza  
il complesso scolastico  
edifici minori presenti nell'area  
gli edifici di matrice storica  
su via del Palagio







## Obiettivi ed indirizzi di progetto; caratteristiche della variante

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

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

- esiste la necessità di avere uno spazio verde pubblico di dimensioni tali da poter fungere da punto di aggregazione della popolazione e permettere lo svolgimento di eventi culturali e ricreativi all'aperto; la proposta avanzata dal R.U. adottato che identificava tale spazio nell'unica area rimasta inedificata su viale de Gasperi ha trovato ostacoli insormontabili all'attuazione ed è quindi necessario individuare una soluzione alternativa;
- la viabilità di accesso all'area produttiva del Palagio ed all'ambito circostante è insufficiente e necessita un intervento significativo di adeguamento;
- inoltre nella prospettiva dell'organizzazione dei servizi scolastici a livello di Comune unico, a seguito della prossima fusione dei Comuni di Pian di Scò e Castelfranco di sopra, risulta opportuno predisporre adeguati spazi di potenziamento delle attrezzature per l'istruzione e di insediamento di attività complementari ed integrative, sempre di interesse pubblico e collettivo, sviluppando il polo scolastico esistente dove sono attualmente ospitate scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado e la palestra comunale.

Attraverso la variante si intende pertanto definire un nuovo assetto progettuale che risponda a tali obiettivi - realizzazione di uno spazio verde di aggregazione per il capoluogo, adeguamento della viabilità di collegamento ed ampliamento delle aree destinate alle attrezzature scolastiche e collettive in generale -, attraverso la trasformazione complessiva dell'area, che prevede anche un nuovo insediamento a destinazione prevalentemente residenziale e la riqualificazione dell'area artigianale in dismissione. Ciò è indirizzato inoltre alla ridefinizione del margine dell'edificato verso il territorio aperto, evitando in ogni caso la saldatura tra aree prevalentemente residenziali ed ambiti a destinazione industriale/artigianale.

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

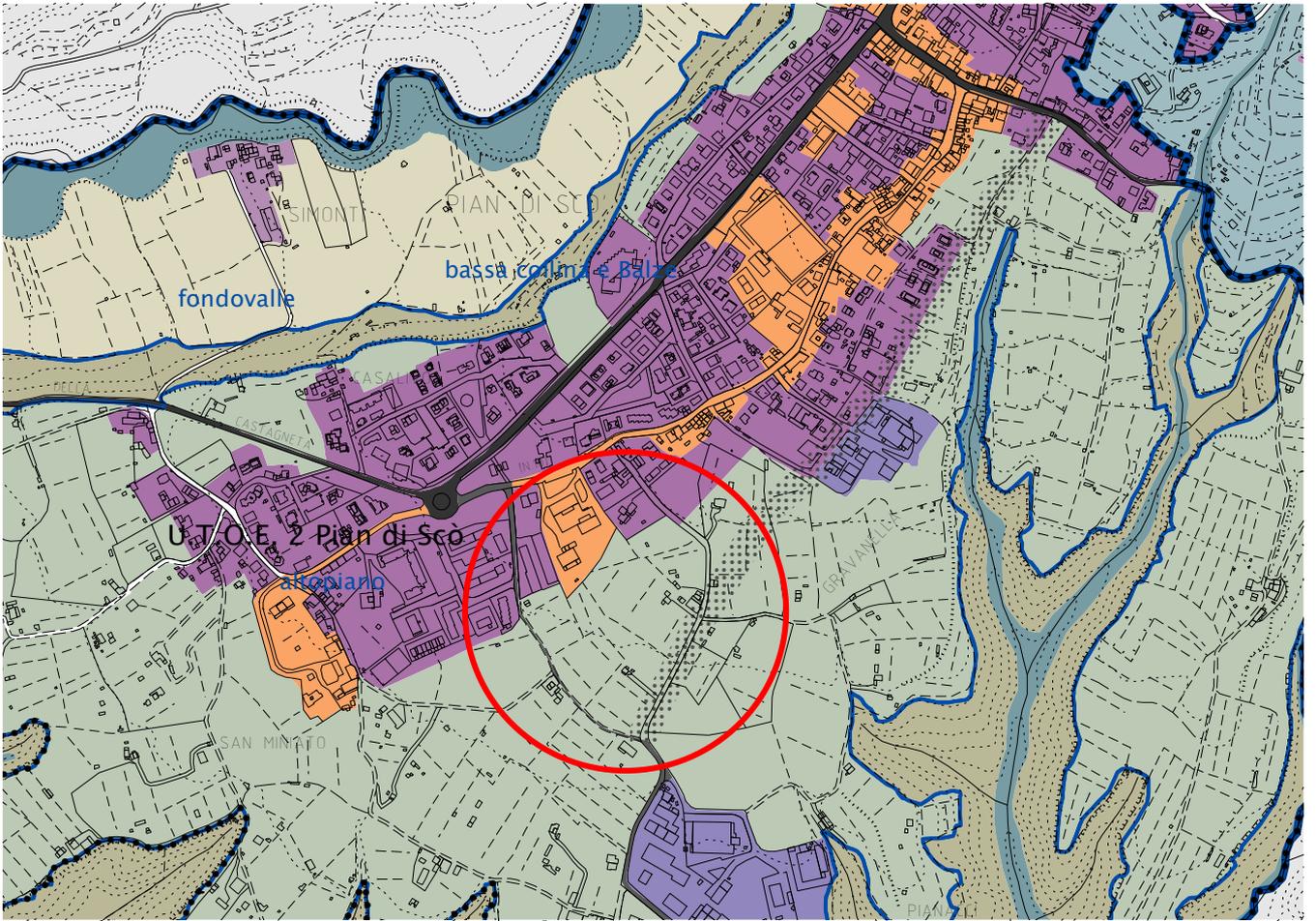
L'operazione sarà basata sull'applicazione di principi perequativi analogamente a quanto avvenuto per gli interventi di trasformazione già previsti dal Regolamento Urbanistico.

Tale progetto andrà quindi a completare il ridisegno della fascia est del capoluogo, sul quale sono state focalizzate le principali scelte strategiche del nuovo R.U.

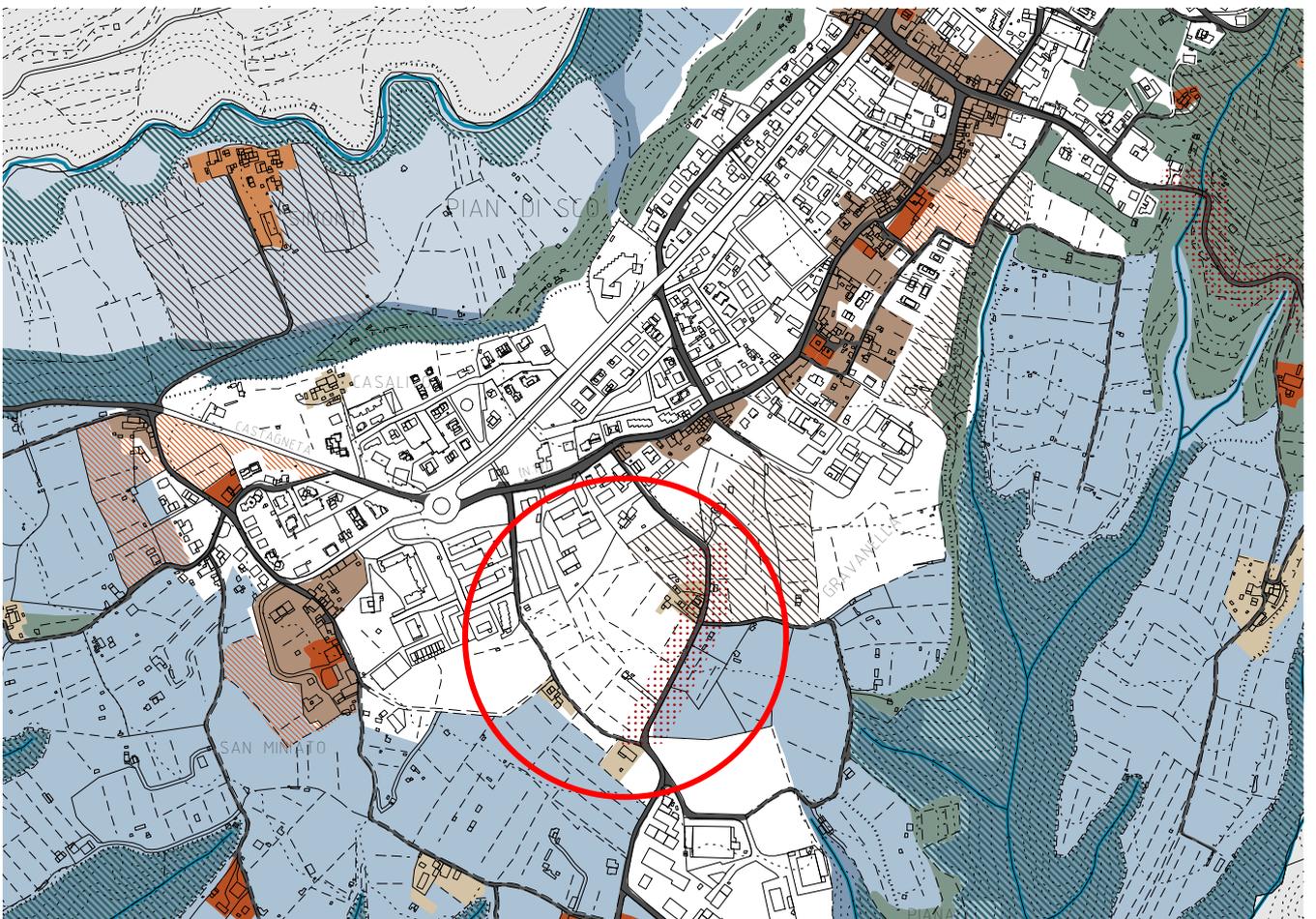
Conseguentemente va sottolineato che le scelte proposte dalla variante si inseriscono pienamente nel quadro degli obiettivi e delle strategie che hanno guidato la redazione del nuovo R.U., che sviluppano secondo un progetto più ampio, alternativo a quello vigente in parte nelle modalità di attuazione delle opere in parte nell'organizzazione ed articolazione spaziale; ciò è correttamente consentito dai criteri di flessibilità nella traduzione operativa degli indirizzi strategici e delle disposizioni statutarie del Piano Strutturale.

## Coerenze

In questa fase anche la valutazione di coerenza viene svolta in forma preliminare, confrontando gli obiettivi assunti



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



e le azioni di massima conseguenti ad essi, non disponendo ancora di elementi specifici e di dettaglio relativi al progetto.

### Piano Strutturale

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

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

Via del Palagio e via Monamea sono entrambi percorsi di antica origine che, a seguito della crescita e della evoluzione dell'abitato, soprattutto negli ultimi decenni ed in conseguenza della localizzazione delle attività produttive al Palagio, hanno cambiato il loro ruolo dovendo assumere una funzione di importanza non secondaria nella rete locale pur senza che le caratteristiche fisiche dei manufatti fossero adeguate ai nuovi usi ed a flussi di traffico diversi e più consistenti. Per tali strade, soprattutto dove è significativa la panoramicità dell'itinerario - come ad esempio lungo il tratto più esterno di via del Palagio -, il Piano Strutturale prescrive il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), fermo restando quanto previsto per il Sistema della Mobilità per quanto riguarda eventuali interventi di adeguamento e di rettifica. Per questi motivi la variante prevede che l'adeguamento della viabilità rispetti le caratteristiche attuali dei tracciati, limitandosi a prevedere l'allargamento della sezione stradale necessario per consentire un flusso scorrevole e la compresenza sicura delle diverse componenti di traffico; via Monamea ed il tratto di via del Palagio che si ricollega alla nuova direttrice est, parallela a via Roma, appartengono infatti alla rete della mobilità principale come viabilità di collegamento interno (M2).

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

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

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

Le quantità di nuova edificazione a destinazione residenziale previste dal Regolamento Urbanistico vigente per l'U.T.O.E. 2 sono pari a 3.150 mq. di SUL nelle Aree di Completamento e 7.090 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale; complessivamente il dimensionamento già previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari a circa il 45% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale, con un potenziale incremento di abitanti di 381 unità. Il dimensionamento residuo è dunque ampiamente sufficiente per le nuove quote attribuibili alle trasformazioni proposte dalla variante, assumendo indici e criteri perequativi non difformi da quelli del R.U. vigente. Il dimensionamento aggiuntivo non potrà comunque cambiare radicalmente il quadro previsionale strategico quinquennale, anche se va ribadito che le quantità previste nel R.U. 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, per arrivare a dei risultati tangibili, che diano delle soluzioni efficaci; inoltre si deve ricordare che una parte non irrilevante del dimensionamento è attribuita al recupero nel territorio rurale, per il quale è ammessa l'intera quantità massima stabilita dal PS.

La pericolosità geomorfologica è bassa nell'area, che non è interessata da alcun tipo di pericolosità idraulica; è invece classificata elevata la pericolosità sismica locale, analogamente però a tutto l'abitato di Pian di Scò, in conseguenza della presenza nella zona di depositi alluvionali granulari e/o sciolti, situazione che ha come possibile effetto l'amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura per fenomeni di amplificazione stratigrafica.

La coerenza con il PS. può dunque ritenersi completa, considerando anche che la variante al Regolamento Urbanistico si pone come piano operativo che attua quanto definito da quello strumento, facendone propri scenari di riferimento (dunque Quadro Conoscitivo) e obiettivi, come sopra richiamato.

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

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

A questo proposito si deve ricordare che il Piano Strutturale vigente, recentemente approvato, è stato redatto in coerenza con le indicazioni del P.T.C.P. e del P.I.T., pertanto, per la fase iniziale, non risultano anche per la variante al Regolamento Urbanistico - coerente al Piano Strutturale - profili di incoerenza a livello di obiettivi generali.

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

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

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

#### **Piani comunali di settore**

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

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

#### **Quadro di riferimento del contesto interessato e possibili effetti ambientali**

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

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

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

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

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

degli interventi previsti.

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

Ai fini della stima dei possibili effetti ambientali in via preliminare si può ritenere che, in analogia agli interventi previsti nelle aree contermini del capoluogo, anche le trasformazioni legate alla variante possano eventualmente incidere significativamente più che altro sull'approvvigionamento idrico, non essendo il contesto connotato da peculiari problematiche di tipo geologico o idraulico. In relazione alla significatività di tali eventuali impatti si deve ricordare che la Valutazione Ambientale Strategica del Piano Strutturale ha riconosciuto la sostenibilità del dimensionamento complessivo, fermo restando il rispetto dei criteri e delle condizioni per la compatibilità ambientale stabiliti nelle norme; il carico urbanistico aggiuntivo derivante dalla variante non potrà in ogni caso superare il dimensionamento massimo fissato per l'U.T.O.E. 2 Pian di Scò, del quale solo il 45% (per la destinazione residenziale) è già messo in gioco dal R.U. vigente.

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

Va comunque sottolineato che gli effetti indotti non sono necessariamente sempre negativi, anzi gli obiettivi proposti intendono anche innescare impatti positivi sull'ambiente, ad esempio migliorando le prestazioni della viabilità locale ed eliminando le situazioni di degrado.

## Criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale

Nella redazione della variante al Regolamento Urbanistico si dovrà provvedere alla verifica degli effetti prodotti a livello locale per gli interventi di trasformazione specificamente previsti. Ciò dovrà fornire gli indicatori di tipo qualitativo e/o quantitativo per descrivere lo stato di fatto, la possibile evoluzione in assenza degli interventi previsti dal piano (scenario zero) ed i possibili impatti derivanti dalla realizzazione di tali interventi.

Rispetto a quest'ultimo scenario dovranno essere verificate e valutate le alternative proponibili, nel rispetto degli obiettivi adottati, e saranno individuate le eventuali misure di mitigazione e di compensazione.

Le specifiche azioni definite per perseguire gli obiettivi dovranno inoltre essere valutate in riferimento alla coerenza con gli altri piani e programmi, di area vasta oppure di settore, che attengono al territorio.

Infine, sulla base degli indicatori e tenendo conto degli esiti delle valutazioni, saranno determinate le modalità di monitoraggio.

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

Disponibilità delle risorse

Consumo di suolo

Consumi energetici

Consumi idrici

Salvaguardia degli acquiferi

Questo primo gruppo di indicatori evidenzia le variazioni che le risorse possono subire a seguito dell'attuazione

delle azioni, negativamente se vengono ridotte o messe in crisi, positivamente se vengono conservate o comunque non intaccate ulteriormente.

Qualità dell'habitat

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

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

Condizioni di sicurezza

- Pericolosità geologica, idraulica e sismica
- Sicurezza stradale

Il terzo gruppo di indicatori evidenzia variazioni che riguardano 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.

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

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

Ove possibile, sulla base della disponibilità di dati significativi, saranno forniti anche indicatori quantitativi.

Nella scheda saranno 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 verrà riportata la motivazione della scelta rispetto a possibili **alternative**.



