



**ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA "DR\_VAL\_E" A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE SITA IN LOCALITA' VALVIGNA NEL COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI COMPORTANTE VARIANTE N.21 AL R.U. – VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DEGLI ARTT. 30, 32 E 107 DELLA L.R. N.65 DEL 10/11/2014**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Redatta ai sensi dell'art.18 della L.R.T. 65/2014

**AREA SERVIZI DEL TERRITORIO**  
**SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA**

**IL DIRIGENTE**  
**e**  
**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
**Arch. Marco Novedratsi**



## SOMMARIO

PREMESSA .....	3
IL PIANO ATTUATIVO E LA CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	5
ELABORATI DI VARIANTE.....	7
ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE .....	8
PARERI .....	10
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....	11
VERIFICHE AI SENSI DELL'ART.18, LR n.65/2014.....	11
PROFILI DI COERENZA ESTERNA.....	11
P.I.T./P.P.R.....	11
Il P.T.C.P. di Arezzo Approvato- variante generale D.C.P. n.37 del 08.07.2022 – BURT n.42 del 19.10.2022 .....	22
Il Piano Gestione Rischio alluvioni (P.G.R.A.) del fiume Arno.....	25
Il P.A.I. - Stralcio Assetto Idrogeologico .....	29
COERENZA INTERNA - Art.18, c.2, lett.b LR N.65/2014 .....	30
ALTRE VERIFICHE DI COERENZA, ART.18, COMMA 2, LR N.65/2014 .....	39
Art.18, c.2, lett.c), tutela e riproduzione del Patrimonio Territoriale .....	39
Art.18, c.2, lett.d), individuazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato.....	40
Art.18, c.2, lett.e), disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III.....	40
Art.18, c.2, lett.f), il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V .....	40
ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DEL PROCEDIMENTO ex art. 18 L.R.T. 65/2014 .....	40



## PREMESSA

La LR n.65 del 10.11.2014 *“Norme per il governo del territorio”*, in particolare l’art.222 *“Disposizioni transitorie generali”*, prevede che nei cinque anni successivi all’entrata in vigore della presente legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti al Regolamento Urbanistico secondo le disposizioni di cui alla stessa Legge.

L’art. 107 comma 3 della LR n.65/2014 stabilisce che *“Le varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo”*.

L’art. 30 individua le tipologie delle varianti semplificate agli strumenti urbanistici vigenti e l’art. 32 precisa le modalità di svolgimento del relativo procedimento.

La medesima legge regionale all’art. 18 individua il ruolo e le funzioni del Responsabile del Procedimento che, nell’ambito della formazione dello strumento urbanistico, deve:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l’atto di governo del territorio si formi nel rispetto della LR n.65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all’articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all’articolo 8.

L’art. 32 *“Procedimento per l’adozione e l’approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo”* dispone che il Responsabile del Procedimento *“(…) allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all’art. 30 (…)”*.

**Pertanto, la presente relazione è redatta nel rispetto di quanto disposto dall’art. 18 della LR n. 65 del 10.11.2014 *“Norme per il governo del territorio”* e, ai sensi di quanto previsto dall’art. 32, comma 1 della medesima, con specifica trattazione della riconducibilità della stessa a quanto disposto dall’art. 30 della LR n.65/2014.**

Il Comune di Terranuova Bracciolini è dotato di Piano Strutturale (approvato con DCC n. 25 del 09.04.2014) e di Regolamento Urbanistico (approvato con DCC n. 26 del 09.04.2014), redatti ai sensi della Legge Regionale n.1/2005. Per quanto riguarda il Regolamento Urbanistico, risulta scaduto il termine quinquennale di efficacia della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi ai sensi dell’art. 95 della LR n.65/2014. Entrambi gli strumenti sono stati redatti in attuazione dell’allora vigente legge urbanistica regionale (LR n. 1/2005) e sono stati sottoposti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di cui alla LR n. 10/2010 (DGC n. 58/2014).

Con deliberazione di Giunta Comunale n.38 del 10.03.2023 avente ad oggetto *“ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO “DR\_VAL\_E” A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE SITO IN VALVIGNA NEL COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI COMPORTANTE*



VARIANTE AL R.U. – VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL’ ART. 30, 32 E 107 DELLA L.R. 10/11/2014 N.65 - PRESA D’ATTO DEL DOCUMENTO PRELIMINARE REDATTO AI SENSI DELL’ART. 22 CON I CONTENUTI DELL’ART. 23 DELLA L.R. N°10/2010”, denominata variante n.21 al R.U., si prendeva atto della necessità di apportare variante agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi della normativa vigente in materia di governo del territorio e si dava mandato agli uffici competenti di avviare il procedimento di redazione di tale variante.

### **Richiesta realizzazione parcheggio pubblico all’interno della fascia dei 30 mt di rispetto autostradale**

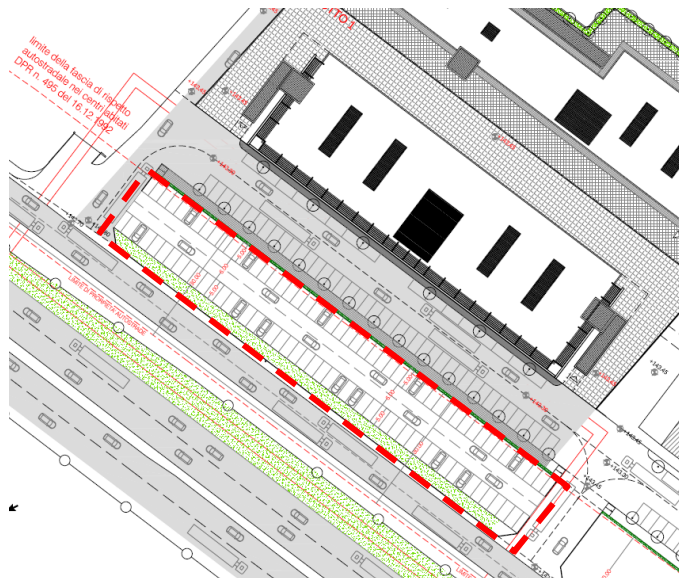
La richiesta di riattivazione del comparto DR\_VAL\_E oggetto della presente variante si pone in parallelo alla richiesta presentata in data 22.02.2023 dalla Società Immobiliare La Torre circa la possibilità di utilizzazione di un’area, ricadente all’interno del centro abitato nella fascia di rispetto autostradale dei 30 mt, al fine di realizzare un parcheggio pubblico.

L’Amministrazione, preso atto della richiesta presentata, ha indetto conferenza dei Servizi Decisoria con Ministero ed Autostrade al fine di valutare la fattibilità della proposta presentata.

Si precisa che la possibilità di realizzare un parcheggio pubblico è già ammessa dalla norma della zona *VS-Verde di rispetto stradale* del R.U. vigente, pertanto l’intervento sarebbe conforme alla disciplina vigente. La conferenza decisoria è stata indetta per ottenere i pareri viste le limitazioni esistenti nella fascia di 30 mt dal confine di proprietà autostradale.

La conferenza si è chiusa negativamente con **determinazione n.1065/2023**.

Nel dettaglio la Società richiedeva la possibilità di realizzare e cedere un parcheggio di uso pubblico nella fascia di 30 mt dal confine Autostradale.



← In rosso l’area ricadente nella fascia dei 30 mt.

La conferenza si è conclusa negativamente preso atto del parere condizionato “*alla definizione delle modalità di gestione del parcheggio*” del Ministero (Allegato alla determinazione n.1065/2023) oltre a quello non favorevole “*eventualmente rivalutabile in seguito al ricevimento di opportuni elaborati descrittivi (piante e sezioni quotate) che diano evidenza di quanto sopra indicato ed alla risoluzione delle criticità*” trasmesso da Autostrade per l’Italia (Allegato alla determinazione n.1065/2023).



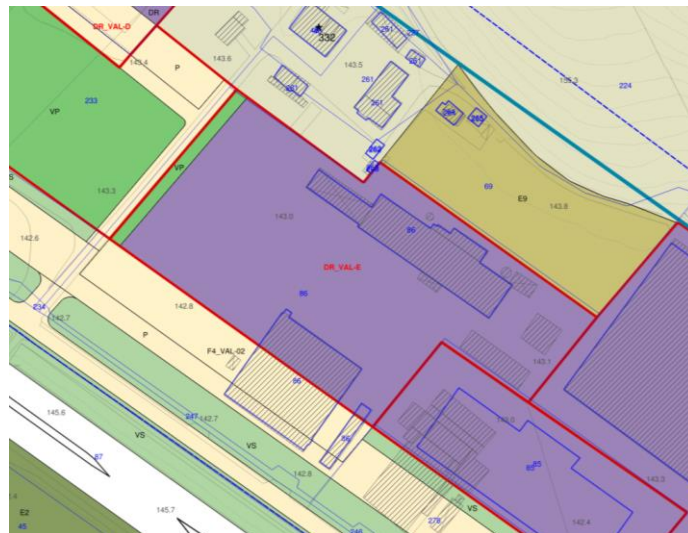
Da quanto sopra emerge tuttavia la possibilità di ottenere dei pareri positivi alle seguenti condizioni:

- il parere di Autostrade potrebbe essere superabile mediante la presentazione di nuovi elaborati progettuali che prevedano un differente pacchetto stradale mancante di cls, misto cementato o bitume poiché materiali non ammessi nella fascia dei 30 mt;
- il parere del Ministero potrebbe essere superabile attraverso l'espressione del Consiglio sui seguenti temi:
  - utilizzo esclusivamente gratuito del parcheggio pubblico da realizzare nella fascia dei 30 mt;
  - deliberazione in fase di adozione che qualora l'area dovesse essere richiesta da Codesto Ministero o per tramite della Concessionaria, la stessa sarà ceduta a titolo gratuito senza oneri aggiuntivi per tali esigenze.

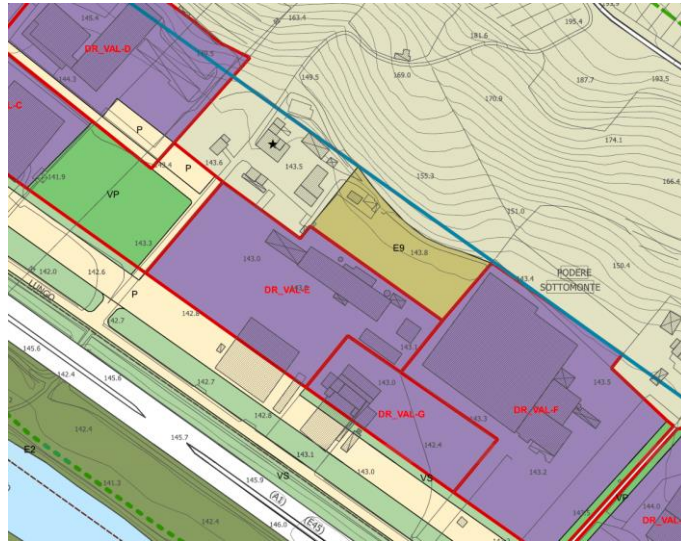
In esito pertanto alla deliberazione di adozione e all'espressione del Consiglio sui temi sopra esposti la Società potrà presentare nuovi elaborati per l'indizione di una nuova conferenza decisoria.

### IL PIANO ATTUATIVO E LA CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'area in oggetto è già individuata nel Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 26 del 09.04.2019, come Area di Trasformazione e Recupero DR Val\_E. La variante ha come obiettivo la riattivazione del comparto eliminando la prescrizione della realizzazione del distributore di carburanti oltre alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di un'area che presenta degli edifici edificati in modo sparso e disomogeneo.



**Estratto Disciplina del suolo STATO VIGENTE**



### Estratto Disciplina del suolo STATO MODIFICATO

La richiesta di variante nasce dalla medesima società proprietaria del limitrofo comparto DR\_VAL\_G, attuato nel 2019, la quale ha necessità di ampliare ulteriormente la propria attività mediante la realizzazione di due o più edifici ad uso artigianale/produttivo in due lotti edificabili separati e distinti. Il lotto n. 1 è posizionato parallelamente al sistema delle opere pubbliche da realizzare e cedere lungo la strada regionale n. 69 variante 1 e si estende per tutta la lunghezza dell'area d'intervento. In esso è prevista la realizzazione di un edificio allineato all'edificio limitrofo di recente realizzazione di proprietà del proponente. Il lotto n. 2 è posizionato nella parte retrostante al lotto n. 1, anch'esso è disposto parallelamente al sistema delle opere pubbliche da realizzare e si estende oltre la lunghezza del lotto precedente. In esso è prevista la realizzazione di un edificio, con una composizione planivolumetrica piuttosto razionale, compatta e costituita da due corpi rettangolari affiancati, di diverse dimensioni.

Il progetto mira ad attuare le previsioni urbanistiche nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico vigente, attraverso la suddivisione del comparto in due lotti, come sopra brevemente descritti e apportando alcune modifiche alla scheda urbanistica vigente e in particolare non prevedendo la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti nell'area interposta tra il nuovo tracciato della SR 69 e il limite del comparto. Questo consente di concentrare le opere di urbanizzazione previste dalla scheda nella fascia compatta compresa tra la viabilità regionale di fondovalle e i due lotti edificabili in cui si realizzeranno gli edifici, formando, così, un'area "cuscinetto", tra le "infrastrutture" di fondovalle, Arno, Autostrada del sole e strada regionale 69 var.1, e il nuovo tessuto edilizio.

Inoltre oltre a tutte le prescrizioni già previste dalle NTA del RU, l'attuazione dell'intervento è condizionata alla progettazione e realizzazione del parcheggio pubblico compreso tra via Vittorio Veneto, via Montegrappa e via Ticino.

L'art. 252 ter *"Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo"* prevede che:

*"1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, **qualora il comune abbia già avviato il piano operativo** o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:*



***a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti; [...]"***

Dato atto che con Deliberazioni di Giunta n. 190 e n.191 del 22.12.2020 il Comune di Terranuova Bracciolini ha avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di Loro Ciuffenna e del Piano Operativo Comunale, in forza dell'art.252 ter sopra citato, trovandosi nel caso di cui all'art.222 (*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014*) può adottare varianti urbanistiche del tipo descritto.

I principali parametri urbanistici dell'area di trasformazione DR\_VAL\_E, così come modificata prevedono:

- Rapporto massimo di copertura- 50% (è ammessa la costruzione di manufatti pertinenziali fino ad un massimo del 10% della Superficie Coperta realizzata attuabile mediante Piano Attuativo);
- Parcheggi pubblici come da NTA e standard come da verifica DM 1444/1968;
- Parcheggi privati come da elaborati di RU (art. 13 delle NTA)
- Altezza massima 12m con 3 piani fuori terra (SUL max 10.381,00 mq), numero di parcheggi da recuperare ai fini degli standard e della L.122/1989
- Destinazioni ammesse: Artigianale-Industriale – Commerciale – Direzionale – Servizi tecnici e amministrativi a servizio degli impianti produttivi.

La variante ha individuato i seguenti obiettivi prioritari:

- consolidare e potenziare l'insediamento produttivo di "Valvigna";
- dare impulso allo sviluppo di nuove attività industriali/artigianali nel territorio comunale di Terranuova Bracciolini, favorendo la crescita della realtà produttiva;
- dare continuità a livello urbanistico l'area industriale di "Valvigna";
- favorire lo sviluppo di una realtà imprenditoriale già presente all'interno del territorio comunale;
- favorire il recupero e la riqualificazione di una parte del territorio comunale altrimenti caratterizzata, allo stato attuale, da una situazione di degrado architettonico e paesaggistico;
- contrastare il fenomeno del consumo di suolo e contenere l'utilizzo di nuove risorse territoriali e ambientali, limitando ulteriori processi di edificazione lungo strade e fiumi;
- la riqualificazione, come opera di urbanizzazione fuori comparto, del parcheggio pubblico compreso tra via Vittorio Veneto, via Montegrappa e via Ticino nel capoluogo.

## **ELABORATI DI VARIANTE**

La Variante denominata "PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA "DR\_VAL\_E" A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE SITA IN LOCALITA' VALVIGNA NEL COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI COMPORANTE VARIANTE N.21 AL R.U. – VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DEGLI ARTT. 30, 32 E 107 DELLA L.R. N.65 DEL 10/11/2014" è composta dai seguenti elaborati redatti a firma dell'Arch. Marco Novedrati:



- Relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014 (il presente documento);
- Relazione Tecnica di variante;
- Estratto NTA del Regolamento Urbanistico– stato vigente;
- Estratto NTA del Regolamento Urbanistico– stato modificato;
- Estratto NTA del Regolamento Urbanistico– stato sovrapposto;
- Estratto Disciplina della perequazione e schede di fattibilità – stato vigente;
- Estratto Disciplina della perequazione e schede di fattibilità – stato modificato;
- Estratto Disciplina della perequazione e schede di fattibilità – sovrapposto;
- Disciplina del Suolo – scala 1:2000 – Tav. 28 Valvigna Ovest – stato vigente;
- Disciplina del Suolo – scala 1:2000 – Tav. 28 Valvigna Ovest – stato modificato;

A supporto della richiesta di variante sono stati prodotti anche i seguenti documenti:

- Relazione geologica – Geol. Giovanni Capacci – prot. 5804 del 14.03.2023
- Relazione idrologico-idraulica – Ing. Leonardo Marini – prot. 5804 del 14.03.2023
- Documento preliminare ai sensi dell'art.22 e con i contenuti dell'art.23 della L.R. 10/2010 - Arch. Filippo Fabbrizzi
- Determinazione n. 1061 del 16.05.2023 di presa d'atto di esclusione da VAS con prescrizioni con allegato il Verbale dell'Autorità VAS ed i pareri degli SCA

#### ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Allegato alla richiesta di piano attuativo vi sono elaborati redatti ai sensi dell'articolo 107 della L.R. n.65/2014 e con i contenuti di cui all'articolo 109 della medesima legge regionale.

Gli elaborati sono a firma dell'Arch. Filippo Fabbrizzi per la parte urbanistica, dell'Ing. Leonardo Marini per la parte idraulica, del Geol. Giovanni Capacci per la parte geologica.

	ELABORATO	PROT.
1	R1: Relazione Illustrativa	12633 del 12.06.2023
2	R2: Norme Tecniche di Attuazione	12633 del 12.06.2023
3	R3: Relazione Geologica	5804 del 14.03.2023
4	R4: Relazione Idraulica	5805 del 14.03.2023
5	R5: Piano Particellare	5805 del 14.03.2023
6	R6: Elenco Prezzi	5805 del 14.03.2023
7	R7: Computo Metrico Estimativo	5805 del 14.03.2023
8	R8: Schema di Convenzione	5805 del 14.03.2023
9	R9: Relazione Paesaggistica	11680 del 31.05.2023
10	TAV. 01: Stato attuale – Estratti di Regolamento Urbanistico, di Mappa - Rilievo Fotografico	5806 del 14.03.2023
11	TAV. 02: Stato attuale – Piano Particellare-Determinazione dei Parametri Urbanistici	5806 del 14.03.2023





COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI  
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI AL TERRITORIO  
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI  
P.zza Repubblica, 16  
Tel. 055.9194756/75  
Fax. 055.9194735  
Part. IVA 00231100512

12	TAV. 03: Stato attuale – Piano Quotato e Sezioni Ambientali	5806 del 14.03.2023
13	TAV. 04: Stato di Progetto – Piano Quotato e Sezioni Ambientali	5806 del 14.03.2023
14	TAV. 05: Stato Sovrapposto – Piano Quotato e Sezioni Ambientali	5807 del 14.03.2023
15	TAV. 06: Stato di Progetto – Le Aree a Cessione: Il Parcheggio Pubblico	5807 del 14.03.2023
16	TAV. 07: Stato di Progetto – Le Aree a Cessione: Il Parcheggio Pubblico - Particolari Costruttivi	5807 del 14.03.2023
17	TAV. 08: Stato di Progetto – Le Aree a Cessione: Il Verde Pubblico e La Pista Ciclabile	5807 del 14.03.2023
18	TAV. 09: Stato di Progetto - I lotti Edificabili- Lotto 1: La superficie Fondiaria - Sf, La superficie Coperta - Sc	5807 del 14.03.2023
19	TAV. 10: Stato di Progetto - I lotti Edificabili- Lotto 1- Schemi Tipologici: Pianta Piano Interrato e Terra	5807 del 14.03.2023
20	TAV. 11: Stato di Progetto - I lotti Edificabili- Lotto 1- Schemi Tipologici: Pianta Piano Primo e Copertura	5808 del 14.03.2023
21	TAV. 12: Stato di Progetto - I lotti Edificabili- Lotto 1- Schemi Tipologici: Prospetti e Sezioni	5808 del 14.03.2023
22	TAV. 13: Stato di Progetto - I lotti Edificabili- Lotto 1- La superficie Utile Lorda – SUL, La Verifica dei Parcheggi, Art. 13 NTA	5808 del 14.03.2023
23	TAV. 14: Stato di Progetto - I lotti Edificabili- Lotto 2: La superficie Fondiaria - Sf, La superficie Coperta - Sc	5808 del 14.03.2023
24	TAV. 15: Stato di Progetto - I lotti Edificabili- Lotto 2: Schemi Tipologici: Pianta - Prospetti - Sezioni	5808 del 14.03.2023
25	TAV. 16: Stato di Progetto - I lotti Edificabili- Lotto 2 - La superficie Utile Lorda – SUL, La Verifica dei Parcheggi, Art. 13 NTA	5809 del 14.03.2023
26	TAV. 17: Le Infrastrutture a rete: Energia Elettrica - Enel	5809 del 14.03.2023
27	TAV. 18: Le Infrastrutture a rete: Illuminazione Pubblica	5809 del 14.03.2023
28	TAV. 19: Le Infrastrutture a rete: Acquedotto e Fognatura nera	5809 del 14.03.2023
29	TAV. 20.1: Le Infrastrutture a rete: Fognatura Meteorica - Stato Attuale	5809 del 14.03.2023
30	TAV. 20.2: Le Infrastrutture a rete: Fognatura Meteorica - Stato di Progetto	5809 del 14.03.2023
31	TAV. 21: Le Infrastrutture a rete: Gas metano	5810 del 14.03.2023
32	TAV. 22: Le Infrastrutture a rete: Telefonia fissa	5810 del 14.03.2023
33	TAV. 23: Verifica della L. 13/'89 e D.M. 236/'89	5810 del 14.03.2023
34	TAV. 24: La segnaletica stradale	5810 del 14.03.2023
35	TAV. 25: L'accesso e le opere da realizzare su proprietà demaniale	5810 del 14.03.2023
36	Verifica illuminotecnica	11680 del 31.05.2023
	<b>PARERI ENTI</b>	
1	<b>CENTRIA</b> – acquisito in sede di VAS	7697 del 07.04.2023
2	<b>PUBLIACQUA</b> – acquisito in sede di VAS	8678 del 21.04.2023



3	AIT- acquisito in sede di VAS	9243 del 02.05.2023
3	TIM	5811 del 14.03.2023
4	E- DISTRIBUZIONE	5811 del 14.03.2023
<b>OPERA DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO FUORI COMPARTO</b>		
1	R1_ Relazione Tecnica	12691 del 14.06.2023
2	R2_ Documentazione Fotografica	12691 del 14.06.2023
3	R3_ Capitolato Speciale di Appalto	12691 del 14.06.2023
4	R4_ Elenco Prezzi	12691 del 14.06.2023
5	R5_ Computo Metrico Estimativo	12691 del 14.06.2023
6	R6_ Quadro Economico Generale	12691 del 14.06.2023
7	T_01- Inquadramento dell'area d'intervento	12691 del 14.06.2023
8	T_02- Stato Attuale: Planimetria Generale, Profili stradali e Sezioni	12691 del 14.06.2023
9	T_03- Stato di Progetto: Planimetria Generale, Profili stradali e Sezioni	12691 del 14.06.2023
10	T_04- Stato Sovrapposto: Planimetria Generale, Profili stradali e Sezioni	12691 del 14.06.2023
11	T_05- Stato di Progetto: Particolari Costruttivi	12790 del 14.06.2023
12	T_06- Stato di Progetto: Verifica L.13/89 Segnaletica Stradale, Enel e Fognatura Meteorica	12790 del 14.06.2023

## PARERI

Il piano attuativo è corredato dai **pareri degli Enti acquisiti a cura del progettista**, nel dettaglio:

1. Parere E- distribuzione - Prot. 5811 del 14.03.2023
2. Parere TELECOM - Prot. 5811 del 14.03.2023

Durante la fase di **assoggettabilità a VAS** sono stati acquisiti i seguenti contributi:

1. CENTRIA s.r.l. Prot. 7697 del 07.04.2023:
2. AUTORITÀ DI BACINO FIUME ARNO - Prot. 8222 del 17.04.2023
3. Publiacqua S.p.A - Prot. 8678 del 21.04.2023
4. E- distribuzione – Prot. 8402 del 19.04.2023
5. Autorità Idrica Toscana- Prot. 9243 del 02.05.2023
6. Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo – Prot. 10887 del 22.05.2023

In data 16.06.2023 con prot. int. n. 13109 è stato altresì fornito il parere favorevole con prescrizioni da parte del **Responsabile del Servizio Lavori Pubblici**.

Il **Comandante del Servizio Associato del Corpo di Polizia Municipale** del Comune di Terranuova Bracciolini e di Monteverchi ha espresso parere favorevole in data 16.06.2023, con la precisazione circa l'esatta collocazione della segnaletica stradale per la quale rimanda ad un sopralluogo ad opere terminate.



## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Come esplicitato dettagliatamente nella Relazione Tecnica a supporto della presente variante si ribadisce come con **determinazione n. 1061 del 16.05.2023** si è preso atto che, con il verbale sopra citato l'Autorità competente ha espresso, ai sensi dell'art. 22 co.4 della L.R. n.10/2010 e ss.mm.ii., il proprio provvedimento di verifica di **ESCLUSIONE** dal procedimento di VAS relativamente al "**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA "DR\_VAL\_E" A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE SITA IN LOCALITA' VALVIGNA NEL COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI COMPORANTE VARIANTE N.21 AL R.U. – VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DEGLI ARTT. 30, 32 E 107 DELLA L.R. N.65 DEL 10/11/2014** con la specifica raccomandazione che all'interno di tale determinazione è stata acquisita come **prescrizione da riportare nella scheda norma** del costituendo comparto DR\_VAL\_E, in sede di adozione. Nel dettaglio:

- a- *La scheda del comparto DR\_VAL\_E dovrà essere aggiornata con la possibilità di realizzare tre piani ed indicare quale valore prescrittivo la SUL max realizzabile pari a 10.381,00 mq.*

**Le prescrizioni sopra descritte sono state recepite nella scheda della perequazione del comparto DR\_VAL\_E.**

## VERIFICHE AI SENSI DELL'ART.18, LR n.65/2014

Come esplicitato nella *Relazione tecnica* di variante e nei capitoli precedenti, la variante ha per oggetto modifiche alla *Disciplina del suolo* e alla *Disciplina della perequazione* e alle NTA del Regolamento Urbanistico oltre alla Relazione illustrativa dello stesso.

## PROFILI DI COERENZA ESTERNA

In merito alla certificazione dei profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni, come meglio esplicitato nella Relazione Tecnica di variante, si rileva che:

### P.I.T./P.P.R.

L'area in oggetto è disciplinata dal Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, approvato, dalla Regione Toscana con delibera del consiglio regionale n.27 del 27.03.2015, nella **Scheda n.11 "Val d'Arno Superiore"**, che attraverso la Disciplina d'uso pone degli obiettivi a cui la progettazione degli strumenti urbanistici debba attenersi in modo prescrittivo. Di seguito si riportano degli estratti di ciascun obiettivo che interferiscono con i contenuti della variante e la verifica degli stessi.

#### **Obiettivo 1**

*Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificare i margini urbani, tutelare la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale.*

#### **DIRETTIVE CORRELATE**



*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art.4 della Disciplina del Piano a:*

- *mantenere i varchi inedificabili e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian Di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranuova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi (...);*
- *contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;*
- *evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici, recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;*
- *assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edili, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- *riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;*
- *tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla strada provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall' Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.*

Il piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico di fatto risulta un'integrazione e perfezionamento della normativa vigente, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedificato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area che presenta degli edifici edificati in modo sparso e disomogeneo, attraverso la volontà progettuale di ricucire e strutturare un tessuto edilizio in continuità a quello già realizzato nell'area limitrofa, in conformità a quanto previsto nella scheda della disciplina della perequazione Dr Val\_E, interna al territorio Urbanizzato.

La Variante al Regolamento Urbanistico è necessaria in quanto il progetto del Piano Attuativo prevede soluzioni progettuali urbanistiche diverse da quelle previste dallo strumento urbanistico, di seguito elencate:

- Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val\_02;
- Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val\_C e internamente al territorio Urbanizzato.

Il piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico di fatto risulta un'integrazione e perfezionamento della normativa vigente, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedificato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area che presenta degli edifici edificati in modo sparso e disomogeneo, attraverso la volontà progettuale di ricucire e strutturare un



tessuto edilizio in continuità a quello già realizzato nell'area limitrofa, tra l'altro attuato recentemente dal proponente per l'insediamento di una nuova sede della stessa attività produttiva, realizzando e cedendo gratuitamente all'amministrazione comunale l'ampia area compresa tra la strada regionale e i lotti edificabili, in cui sono previsti gli standard pubblici, composta da strada, parcheggi e verde pubblico, quest'ultimo articolato in ampio prato, e da filari di alberi ad alto e basso fusto in modo da ricreare il variegato e variopinto paesaggio collinare di fondovalle.

Lo spazio compreso tra la viabilità, autostradale e regionale, e il nuovo edificio, è strutturato da un susseguirsi di spazi pubblici tutti disposti parallelamente all'infrastruttura di base, ciascuno delimitato dalla presenza di elementi lineari di verde, come la siepe di Lauroceraso interposta tra l'ampia fascia di verde pubblico e la pista ciclabile, il primo filare di alberi sempreverdi del tipo Quercus ilex, Leccio, tra la pista ciclabile e il parcheggio, il secondo filare di alberi a foglia caduca sul lato opposto al precedente e prima del lotto privato, con essenze del tipo Acer Campestre, fino ad arrivare alla quinta dell'edificio, posto sul confine di proprietà, pensata come il fondale "verde" delle visuali prospettiche generate dai punti di vista lungo il tratto autostradale che fronteggia tutta l'area d'Intervento.

**Il progetto del Piano Attuativo in variante al regolamento Urbanistico, riguarda un'Area di Trasformazione e Recupero interna al territorio urbanizzato, e all'interno della zona industriale, in cui già insistono dei fabbricati sede di attività artigianali, con tessuto edilizio inconsistente e disomogeneo. L'intervento mira alla riqualificazione urbanistica, paesaggistica e architettonica dell'area, così come descritto, per cui si può ritenere che l'intervento e le modalità d'intervento non entrano in conflitto con le direttive correlate dell'Obiettivo 1.**

### **Obiettivo 2**

*Salvaguardare riqualificare i valori ecosistemici, idro-geomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvioacustri del bacino dell'Arno*

#### **DIRETTIVE CORRELATE**

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art.4 della Disciplina del Piano:*

- *2.1 - mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume*
- *2.2 - razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;*
- *2.3 - assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex-bacino minerario di Santa Barbara, prevedendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;*



- 2.4 - *riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori e dei paesaggi fluviali correlati*
- 2.5 - *assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.*

**La variante urbanistica riguarda un'area interna al territorio urbanizzato che di fatto ha perso tutti i caratteri identificativi dei luoghi limitrofi ai principali corsi d'acqua, a causa della densa infrastrutturazione avvenuta negli anni, autostrada e strada regionale n. 69, per cui, l'intervento e le modalità d'intervento non entrano in conflitto con le direttive correlate dell'Obiettivo 2.**

### **Obiettivo 3**

- 3.1 - *prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;*
- 3.2 - *contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati*
- 3.3 - *tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno*
- 3.4 - *tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori*
- 3.5 - *tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambr.*

**L'attuazione dell'intervento, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedito, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area interna al territorio urbanizzato, inserita dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno di una area di trasformazione e recupero denominata Dr Val\_E, che nel percorso di approvazione sia del Piano strutturale che del Regolamento Urbanistico, sono già state verificate e condivise tutte le prescrizioni e indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici sovraordinati. Le direttive dell'Obiettivo 3, risultano non pertinenti ai contenuti della variante urbanistica.**

### **Obiettivo 4**

- 4.1 - *evitare ulteriori processi di artificializzazione nel crinale del Pratomagno, attuando interventi di recupero degli ambienti prativi, di riduzione e riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dell'area*
- 4.2 - *regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso le valli sottostanti. Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno*



**La variante urbanistica riguarda un'area interna al territorio urbanizzato per cui, l'intervento e le modalità d'intervento non entrano in conflitto né in relazione con le direttive correlate dell'Obiettivo 4.**

**La coerenza della variante al Piano di indirizzo Territoriale viene valutata anche in funzione del rispetto e della verifica delle indicazioni delle azioni riportate nelle quattro invarianti, di seguito riportate.**

Le quattro Invarianti Strutturali, che individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale regolano, sono così individuate:

- **INVARIANTE I - "i caratteri idro-geomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici"**, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana: la forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- **INVARIANTE II - "i caratteri eco-sistemici del paesaggio"**, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani: questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco eco-mosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- **INVARIANTE III - "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani"**, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità: questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idro-geomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- **INVARIANTE IV - "i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani"**, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Ogni **Scheda**, articolata in sei sezioni: *1. Profilo dell'ambito - 2. Descrizione interpretativa - 3. Invarianti strutturali - 4. Interpretazione di sintesi - 5. Indirizzi per le politiche - 6. Disciplina d'uso*, analizza il territorio nel suo insieme e contestualizzando gli elementi propri del Patrimonio Territoriale.

Nel caso specifico del presente Piano Attuativo in Variante al P.S. e al R.U. **l'area in oggetto è caratterizzata dai seguenti elementi statuari:**

#### ***Invariante I – Sistema morfologico: Fondovalle***

*"DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E CRITICITÀ"*

*In seguito alle acquisite capacità di difesa idraulica, la pressione insediativa è molto cresciuta in tempi recenti. Il consumo di suolo è molto elevato e la grande concentrazione di strutture insediative comprende spesso situazioni*



*locali pesantemente esposte al rischio idraulico. Le aree di Fondovalle riconoscibili nel caso c) sono altamente dinamiche, e sono da considerare uniformemente come ad alto rischio idraulico. Le trasformazioni tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi. Consumo di suolo e presenza di siti estrattivi abbandonati e allagati tendono ad aumentare il rischio di inquinamento delle falde. Il Fondovalle è luogo tipico di realizzazione delle casse di espansione.*

**"INDICAZIONI PER LE AZIONI"**

*Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche. "*

Il piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico di fatto risulta un'integrazione e perfezionamento della normativa vigente. L'attuazione dell'intervento, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedito, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area interna al territorio urbanizzato, inserita dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno di una area di trasformazione e recupero denominata Dr Val\_E, che nel percorso di approvazione sia del Piano strutturale che del *Regolamento Urbanistico*, sono già state verificate e condivise tutte le prescrizioni e indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici sovraordinati. La variante urbanistica non incide né modifica l'oggetto dell'indicazioni per le azioni della Invariante in oggetto.

**Invariante II – Elementi Strutturali della rete ecologica**

**"CRITICITÀ"**

*La principale criticità è legata ai processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari (strade, ferrovie, elettrodotti, ecc.) con alterazione della tessitura agraria e perdita del rapporto tra gli agroecosistemi di pianura e le aree agricole collinari. Localmente la matrice è talora interessata da negativi processi di intensificazione delle attività agricole con perdita degli elementi vegetali lineari, o di abbandono delle attività agricole con veloce trasformazione in incolti marginali, talora inglobati nell'ambito di aree urbane o interclusi e isolati tra le infrastrutture stradali. Ai processi di artificializzazione delle pianure agricole si possono anche associare fenomeni di alterazione del reticolo idrografico minore e della qualità delle acque superficiali e di falda. A tali elementi di criticità si associano i fenomeni di frammentazione ed elevata pressione antropica sulle residuali e importanti zone umide di pianura che caratterizzano fortemente alcune pianure interne o costiere, con particolare riferimento alle zone umide della pianura tra Firenze e Prato. A livello regionale le matrici agricole di pianura urbanizzata costituiscono rilevanti elementi di barriera ecologica con effetto cumulativo dell'urbanizzato concentrato, di quello diffuso e della rete infrastrutturale.*

**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi inediti, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità.*
- *Mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.*





- *Mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.*
- *Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residuali elementi naturali (ad es. boschetti planiziali) e seminaturali.*
- *Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).*
- *Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostruire/riqualificare.*
- *Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.*
- *Mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica"*

#### "AREE CRITICHE PER LA FUNZIONALITÀ DELLA RETE "

##### DESCRIZIONE

*Aree critiche alla scala regionale per la funzionalità della rete ecologica, caratterizzate da pressioni antropiche o naturali legate a molteplici e cumulativi fattori e alla contemporanea presenza di valori naturalistici anche relittuali. Possono comprendere ex aree agricole e pastorali montane interessate da negativi processi di abbandono, da perdita di habitat e dalla realizzazione di nuove funzioni a scarsa coerenza naturalistica (ad es. impianti eolici), vasti bacini estrattivi caratterizzati da perdita di habitat montani e da fenomeni di inquinamento delle acque, aree a elevata urbanizzazione concentrata o diffusa, aree con presenza di vasti bacini industriali, opere infrastrutturali in vicinanza ad aree umide di elevato valore ecologico, ecc. A seconda del prevalere di negative dinamiche di artificializzazione o di abbandono, le aree critiche sono state attribuite a tre tipologie:*

*Aree critiche per processi di artificializzazione;*

*Aree critiche per processi di abbandono e/o dinamiche naturali;*

*Aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione.*

##### INDICAZIONI PER LE AZIONI

*Alla individuazione delle aree critiche sono associati obiettivi di riqualificazione degli ambienti alterati e di riduzione/mitigazione dei fattori di pressione e minaccia. La finalità delle aree critiche è anche quella di evitare la realizzazione di interventi in grado di aggravare le criticità individuate. Per le aree critiche legate a processi di artificializzazione l'obiettivo è la riduzione/contenimento delle dinamiche di consumo di suolo, la mitigazione degli impatti ambientali, la riqualificazione delle aree degradate e il recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio e di naturalità. Per le aree critiche legate a processi di abbandono delle attività agricole e pastorali l'obiettivo è quello di limitare tali fenomeni, recuperando, anche mediante adeguati incentivi, le tradizionali attività antropiche funzionali al mantenimento di importanti paesaggi agricoli tradizionali e pastorali di valore naturalistico. La descrizione delle aree critiche trova un approfondimento a livello di singoli ambiti di paesaggio.*



L'attuazione dell'intervento, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedito, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di un'area interna al territorio urbanizzato, inserita dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno di una area di trasformazione e recupero denominata Dr Val\_E, che nel percorso di approvazione sia del Piano strutturale che del Regolamento Urbanistico, sono già state verificate e condivise tutte le prescrizioni e indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici sovraordinati. La variante urbanistica riguarda un'area interna al territorio urbanizzato per cui l'invariante II, risulta non pertinente.

**Invariante III – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - 2. Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale - 2.1 Valdarno superiore.**

**“DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E CRITICITÀ”**

*Contrazione e semplificazione del corridoio infrastrutturale fluviale; congestione e degrado dei delicati ambiti periferici e compromissione delle relazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche tra la risorsa idrica e il sistema insediativo della piana fluviale. Il potenziamento del corridoio infrastrutturale con il raddoppio della ferrovia e il raddoppio della viabilità su gomma principale e la perdita del ruolo multifunzionale svolto dal fiume hanno contribuito alla diffusione del sistema insediativo nella piana fluviale, congestionando e degradando gli ambiti agricoli e naturali periferici. Questa trasformazione del corridoio infrastrutturale non sposta sostanzialmente il sistema nodi e reti nella sua identità geografica e morfotipologica, modificandone solo in parte le funzioni. La sequenza contemporanea (ferrovia, alta velocità, superstrada, autostrada), allenta progressivamente il ruolo di servizio capillare al territorio svolto dal fiume (sistema intermodale dei canali navigabili, delle alzaie e della viabilità carrabile parallela al fiume), sostituito dalla mobilità privata su gomma, e accentua il carattere di connessione veloce del corridoio fra i nodi principali della rete (Arezzo, Firenze, Pisa, Livorno), riducendo le interazioni con il territorio attraversato.*

*Nello specifico il morfotipo risulta caratterizzato dalle seguenti criticità:*

- *Occlusione e impermeabilizzazione delle riviere fluviali e compromissione delle relazioni storiche tra fiume e territorio. La localizzazione incrementale di urbanizzazioni, infrastrutture, aree produttive e parcheggi hanno saturato molte aree periferiche compromettendone le relazioni di lunga durata tra fiume e manufatti legati ai suoi usi multifunzionali: le nuove urbanizzazioni, inoltre, trattano il fiume come retro, anziché come fronte, aumentando il degrado, i by-pass urbani costituiscono spesso una barriera fra il fiume e i contesti rurali e urbani circostanti; provocando di conseguenza un forte degrado della riviera fluviale;*
- *Degrado delle relazioni tra città storiche e sistema fluviale;*
- *Interclusione di numerosi spazi agricoli e naturali periferici e interruzione delle relazioni fra sistemi collinari di ville, borghi, centri rurali e sistema fluviale;*
- *Abbandono e degrado del sistema di manufatti connessi alla navigabilità e alla regimazione idraulica; il venir meno della navigabilità e di molte altre funzioni connesse alla presenza del fiume ha prodotto una sempre più scarsa frequentazione delle riviere e il venir meno della cura dei paesaggi fluviali.*
- *Inversione della dimensione e del ruolo delle frazioni a valle rispetto ai centri collinari. Le espansioni che si sviluppano intorno alle frazioni pedecollinari assumono spesso dimensioni che prevalgono rispetto ai centri matrice collinari e in alcuni casi tendono alla saldatura lungo l'asse viario a valle; Effetto barriera causato dal corridoio infrastrutturale. Le reti infrastrutturali, in particolare gli assi viari e ferroviari a scorrimento veloce, costituiscono un fattore di notevole trasformazione del paesaggio: creano una forte cesura tra il fiume e il territorio agricolo della*



*piana fluviale, generando frammentazione, marginalizzazione e degrado degli spazi aperti. L'effetto barriera risulta amplificato dalla contiguità di aree produttive, commerciali e di impianti di servizi scarsamente permeabili o del tutto impenetrabili.*

#### INDICAZIONI PER LE AZIONI

- *Riqualificare il sistema insediativo storico legato alla risorsa fluviale ricostituendo la riconoscibilità delle relazioni territoriali capillari tra il fiume e i centri urbani, la piana agricola e i contesti collinari di riferimento;*
- *Evitare ulteriori processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume, contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e salvaguardando e/o riqualificando i varchi inedificati e le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.*

*Riqualificare le grandi conurbazioni lineari che occludono le riviere fluviali (impedendone la fruizione e compromettendone la percezione dei valori paesaggistici), anche promuovendo, attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili con i caratteri paesaggistici dei luoghi.*

- *Valorizzare il ruolo connettivo storico del fiume, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi e quant'altro), anche incentivando progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica – mulini, ex- cartiere e quant'altro;*
- *Salvaguardare e recuperare, ove compromesse, le relazioni storiche tra fiume e tessuto urbano, anche riqualificando i waterfront urbani degradati (retri urbani), la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano, gli spazi pubblici lungo il fiume;*
- *Salvaguardare, riqualificare e dare continuità alle aree agricole e naturali perifluviali ancora presenti, con particolare attenzione ai paesaggi storici della bonifica;*
- *Mitigare l'impatto paesaggistico, territoriale e ambientale delle grandi infrastrutture, delle piattaforme produttive e degli impianti di servizio; mantenendo e/o ripristinando, ove compromessa, la permeabilità tra fiume e contesti fluviali.*

L'attuazione dell'intervento, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedito, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area interna al territorio urbanizzato, inserita dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno di una area di trasformazione e recupero denominata Dr Val\_E, che nel percorso di approvazione sia del Piano strutturale che del Regolamento Urbanistico, sono già state verificate e condivise tutte le prescrizioni e indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici sovraordinati. La variante urbanistica riguarda un'area interna al territorio urbanizzato, posta alla destra idraulica del Fiume Arno nel fondovalle stretto che lo stesso corso d'acqua ha formato, in cui vi si trovano sia il tratto autostradale che la strada regionale n. 69, entrambe infrastrutture che corrono parallele al corso d'acqua e che di fatto già hanno compromesso i caratteri identificativi dei luoghi limitrofi ai principali corsi d'acqua. Il progetto attraverso l'articolazione degli spazi, sia pubblici che privati, e l'inserimento di quattro ordini del verde, prato, filare sempreverde di Quercus Ilex, filare a foglia caduca di Acer Campestre e la parete verde dell'edificio composta da essenze sempreverdi come il falso gelsomino, ciascuno articolato e caratterizzato da elementi e essenze capaci di creare un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dell'intervento, mira ad una ricucitura morfologica e tipologica del paesaggio caratteristico del fondovalle;



## **INVARIANTE IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali - 19. Morfotipo del mosaico culturale e boscato**

### CRITICITÀ

- In alcuni contesti, presenza di fenomeni di abbandono colturale e conseguente espansione del bosco;
- rischio erosivo e di dilavamento dei versanti in situazioni di abbandono delle sistemazioni idraulico-agrarie;
- per i paesaggi che comprendono olivicoltura terrazzata (in particolare per quelli non meccanizzabili), produttività limitata a fronte di costi di gestione agricola e manutenzione di coltivi e sistemazioni idraulico-agrarie molto elevati.

### INDICAZIONI PER LE AZIONI

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, due le principali indicazioni per questo morfotipo:

1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica spesso d'impronta mezzadrile che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
- la conservazione delle colture legnose per lo più d'impronta tradizionale (oliveti, piccoli vigneti, appezzamenti a coltura promiscua) che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici.

2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria attraverso le seguenti azioni:

- il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi semplici o arborati, pioppete;
- la preservazione degli elementi vegetazionali non colturali presenti nel mosaico agrario e l'introduzione di siepi, filari, alberature nei punti della maglia agraria che risultano maggiormente carenti con finalità di strutturazione morfologica e percettiva del paesaggio e di connettività ecologica;
- la tutela dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità. Nelle ristrutturazioni agricole, si raccomanda di realizzare nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete di infrastrutturazione rurale;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile, che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli, e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti.

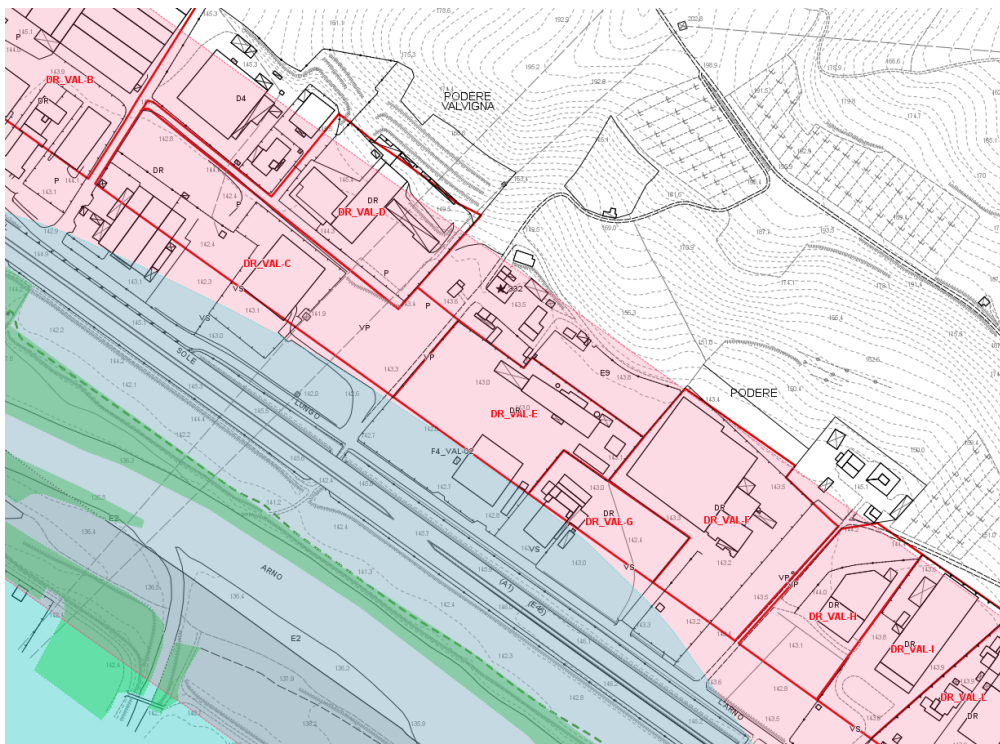
L'attuazione dell'intervento, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedito, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area interna al territorio urbanizzato, inserita dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno di una area di trasformazione e recupero denominata Dr Val\_E, che nel percorso di approvazione sia del Piano strutturale che del Regolamento Urbanistico, sono già state verificate e condivise tutte le prescrizioni e indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici sovraordinati. La variante urbanistica riguarda un'area interna al territorio urbanizzato per cui l'invariante IV, risulta non pertinente.



**Vincoli di carattere paesaggistico, ex art.136 e ex art.142 del D.Lgs n.42/2004**

L'implementazione paesaggistica del P.I.T. fornisce anche un quadro relativamente ai vincoli di carattere paesaggistico, ex art.136 e ex art.142 del D.Lgs n.42/2004, che interessano l'intero territorio regionale. Nella fattispecie, come si può evincere dall'estratto cartografico riportato di seguito, la zona di variate è interessata completamente dal presente vincolo paesaggistico:

- art. 142 del Codice\_D.Lgs 42/2004 lett.c) "I FIUMI, I TORRENTI, I CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI PREVISTI DAL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N.1775, E LE RELATIVE SPONDE O PIEDI DEGLI ARGINI PER UNA FASCIA DI 150 M CIASCUNA";
- art. 136 del Codice D.Lgs 42/2004 "DM 50-1969 - ZONE GODIBILI DALL'AUTOSTRADA DEL SOLE IN PROVINCIA DI AREZZO".



**Estratto PIT-PPR con sovrapposto perimetro del comparto**

Nella fattispecie il presente vincolo di cui all'art. 142 è disciplinato dall'Elaborato 8B del PIT-PPR. Il vincolo di cui all'art. 136 è invece disciplinato da un'apposita Scheda suddivisa in quattro sezioni, dove la quarta sezione individua gli obiettivi con valore di indirizzo, le direttive e le prescrizioni che devono essere perseguite nell'ambito dei diversi interventi di trasformazioni. Il territorio comunale di Terranuova Bracciolini è inoltre interessato anche dalla presenza di numerosi **Beni Architettonici e Archeologici** tutelati ai sensi del Titolo II del D.Lgs n.42/2004, i quali però non interessano direttamente la zona oggetto di Piano Attuativo e di contestuale variante.



Per l'analisi di quanto sopra è necessario fare riferimento alla Relazione Tecnica di variante nella quale sono ampiamente descritti. Si veda inoltre anche quanto contenuto nella Relazione Paesaggistica redatta a supporto della proposta di Piano attuativo.

**Alla luce di quanto sopra e secondo quanto verificato nella Relazione Tecnica di Variante la presente variante è coerente con le gli indirizzi, obiettivi e prescrizioni specifiche per i vincoli paesaggistici operanti sull'area in esame.**

Inoltre si fa presente che ai sensi del combinato disposto tra l' "Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione - sottoscritto il 17 maggio 2018" e l'attuale disciplina del P.I.T./P.P.R., il Piano Attuativo in oggetto dovrà essere oggetto, ai sensi di quanto previsto dal comma 3 dell'**art.23 della Disciplina del P.I.T./P.P.R.**, di apposita **Conferenza Paesaggistica** nella quale potranno essere imposte nuove ed altre prescrizioni di carattere paesaggistico; il suddetto articolo dispone infatti che:

*"A far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze di servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativo. A seguito di esito positivo di tale verifica, il procedimento istruttorio per l'autorizzazione paesaggistica ha ad oggetto la sola valutazione della conformità dei singoli interventi al piano attuativo."*

#### **Il P.T.C.P. di Arezzo Approvato- variante generale D.C.P. n.37 del 08.07.2022 – BURT n.42 del 19.10.2022**

Con D.C.P. n. 29 del 25.06.2021 è stata adottata la variante Generale al PTC in adeguamento e conformazione al PIT/PPR e alla L.R. n. 65/2014. Come riportato all'art. 30 co.4 della Disciplina del Piano "Le Varianti non generali (parziali o puntuali) degli atti di cui all'art. 4 comma 1 della presente disciplina, da formarsi o ancora da adottare prima dell'approvazione della presente Variante generale al PTC (di conformità al PIT/PPR e alla LR 65/2014) sono tenute al controllo del rispetto delle "prescrizioni" contenute nella disciplina del PTC e ad adeguarsi e conformarsi alle "direttive" e agli "indirizzi" limitatamente alle aree o ai contenuti effettivamente interessati."

All'interno del documento "RELAZIONE GENERALE e di CONFORMITA'" viene evidenziato che il P.T.C.P. opera su due livelli di efficacia ben differenziati tra loro, e nello specifico:

- contenuti ed indicazioni di tipo prescrittivo e regolativo in relazione alle sole specifiche competenze istituzionali (tutela e valorizzazione dell'ambiente per i soli aspetti di competenza, coordinamento della



disciplina del territorio rurale, trasporto pubblico e rete della mobilità provinciale, rete ed edilizia scolastica, sistema informativo territoriale e territoriale, protezione civile), direttamente precettivi ed operativi per la definizione delle politiche, i piani e i programmi di settore provinciali, ma anche per gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica intercomunali e comunali;

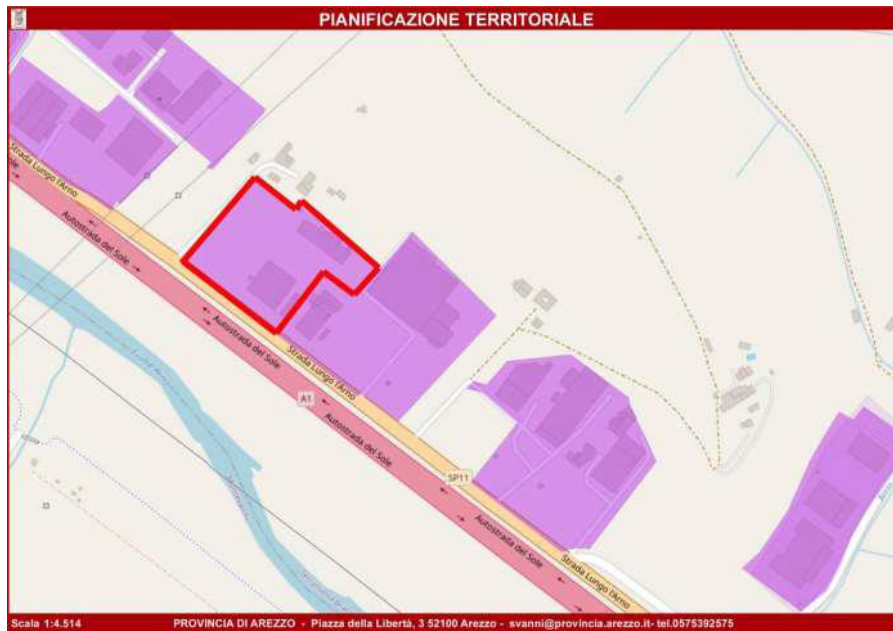
- contenuti ed indicazioni di tipo ricognitivo ed interpretativo in relazione all'applicazione dei principi di governo del territorio e degli elementi di conformazione alla LR 65/2015 e al P.I.T./P.P.R., di indirizzo ed orientamento per la definizione di azioni e progetti strategici di area vasta e per la ricognizione dei contenuti statuari degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica intercomunali e comunali.

Le aree oggetto della presente variante ricadono nell'**ambito di paesaggio n.11 Val d'Arno Superiore**. Il PTCP recepisce gli *Obiettivi di qualità* e le corrispondenti *Direttive* individuate nella scheda d'ambito del PIT e pertanto si rimanda al paragrafo che esamina la coerenza di tale variante al PIT-PPR.

L'ambito di Paesaggio è quindi sub-articolato in Sistemi Territoriali a loro volta suddivisi in Unità di Paesaggio. L'area in oggetto ricade nel **Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno e del Tevere (B)**, nell'unità di paesaggio **CI0603, Valdarno a sud di Terranuova**. L'area oggetto della presente variante ricade nel TIPO DI PAESAGGIO: 2. FONDOVALLE LARGHI.

La disciplina dei Sistemi territoriali (*obiettivi specifici*) e delle Unità di *paesaggio (indirizzi per le azioni)*, di cui all'art. 8 della disciplina del PTCP, il cui elenco e i riferimenti identificativi di dettaglio sono contenuti nell'elaborato di quadro propositivo denominato "*QP.2a Allegati alla Parte statutaria (Statuto del Territorio)*", costituisce integrazione e declinazione di scala della disciplina degli Ambiti di paesaggio del PIT/PPR ai fini della formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunali ed intercomunali.

**In particolare la presente variante non risulta in contrasto con gli "Obiettivi specifici" elencati all'art. 8 della Disciplina di Piano in riferimento al Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno e del Tevere (B).**



Estratto tavola del Quadro Propositivo – QP6 Assetto del Territorio. Insediamenti e rete dei servizi ed attrezzature di area vasta ([Portale pianificazione territoriale](#)) – In rosso l'area di variante

Si riporta un estratto dell'art. 8 che definisce gli obiettivi ed indirizzi per le azioni dei "Sistemi territoriali" e nello specifico per il Sistema territoriale di Pianura dell'Arno e Tevere (B),

- a) *Il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità*
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) **La riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni**
- f) [...]
- g) [...]
- h) *La ricollocazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali*

Costituisce **obiettivo specifico** comune ai diversi Sistemi territoriali **la localizzazione preferenziale delle nuove addizioni edilizie nei centri capoluogo e nelle frazioni maggiori dotate dei servizi essenziali ed il recupero del sistema insediativo minore.**

L'area oggetto di variante, come si evince dalla lettura dell'elaborato cartografico del quadro propositivo denominato "QP.6 - Assetto del territorio. Insediamenti e rete dei servizi ed attrezzature di area vasta (carta in scala 1:100.000)", si trova ricompreso all'interno degli **"Insediamenti recenti a prevalente destinazione produttiva"** per i quali il P.T.C.P. all'art. 15 definisce i seguenti **obiettivi specifici** (con il grassetto sono evidenziati gli obiettivi che interessano il seguente procedimento):

- a) ***perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento della attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;***
- b) [...]





- c) individuare comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata rete di servizi alle imprese**
- d) favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;
- e) incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale**
- f) individuare eventuali comparti produttivi specializzati esistenti da attrezzare e completare**
- g) [...]
- h) individuare le aree di completamento ai fini della rilocalizzazione della attività produttive collocate in sedi improprie
- i) [...]
- j) individuare eventuali insediamenti produttivi dismessi e perseguire in via prioritaria la loro riutilizzazione e trasformazione
- k) [...]
- l) [...]

L'area oggetto dell'intervento ricadente all'interno dell'Area di Trasformazione e Recupero DR Val\_E, attualmente è composta da tre fabbricati ad uso artigianale, in cui sono insediate due attività, e dal loro resede utilizzato come piazzale esterno piuttosto pianeggiante di pertinenza alle attività presenti, il tutto accessibile direttamente dalla strada regionale n. 69, variante 1, attraverso un accesso posto a sud dell'area, che consente l'ingresso agli immobili in cui è presente l'attività di riparazione e sostituzione gomme per autoveicoli, oltre alla strada privata presente ad ovest dell'area che la delimita e consente l'accesso all'attività presente nella parte più interna del lotto.

Il progetto mira ad attuare le previsioni urbanistiche nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico vigente, senza prevedere la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti, attraverso la suddivisione in due lotti, su cui edificare uno o più edifici ad uso artigianale, oltre a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, previste nella scheda urbanistica DR Val\_E, come, il verde pubblico, la pista ciclabile e il parcheggio pubblico, disposti sul lato destro della strada regionale 69 var.1 per chi la percorre verso il capoluogo. Le opere di urbanizzazione risultano concentrate in una fascia compatta e compresa tra la viabilità regionale di fondovalle e i due lotti edificabili in cui si realizzeranno gli edifici, formando, così, un'area "cuscinetto", tra le "infrastrutture" di fondovalle, Arno, Autostrada del sole e strada regionale 69 var.1, e il nuovo tessuto edilizio, previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale comunale.

**Per quanto sopra evidenziato non si ravvisano profili di incoerenza con lo strumento della pianificazione territoriale provinciale, anche in considerazione del fatto che il P.A. in variante in esame non interessa elementi per il quale il P.T.C.P. prevede prescrizioni, in quanto non sono interessate materie riguardanti coordinamento della disciplina del territorio rurale, trasporto pubblico, rete della mobilità provinciale, rete ed edilizia scolastica e/o protezione civile.**

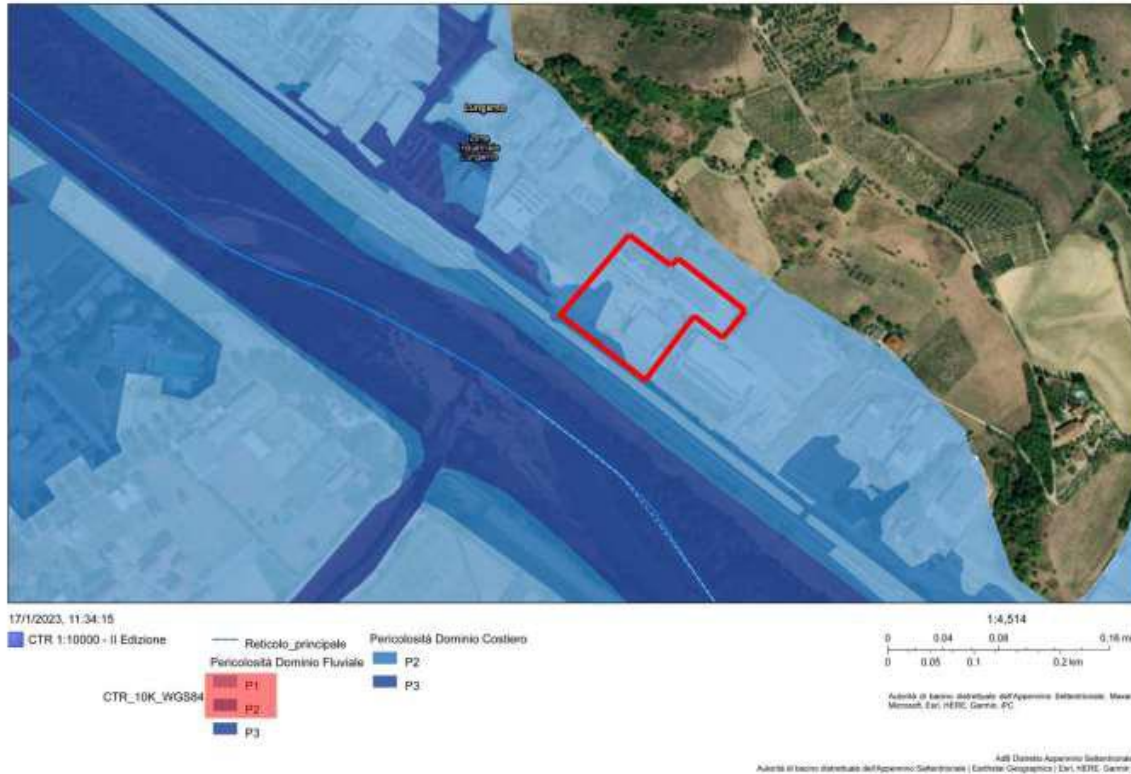
#### **Il Piano Gestione Rischio alluvioni (P.G.R.A.) del fiume Arno**

Con le delibere del Comitato Istituzionale n. 231 e 232 del 17 dicembre 2015 è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia. Successivamente con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016 il Piano è stato



definitivamente approvato. Il PGRA dell'Arno sostituisce ciò che riguarda la pericolosità da alluvione (con una nuova cartografia, nuove norme nonché la mappa del rischio da alluvioni redatta ai sensi del D.lgs. 49/2010) il PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico).

Mappa della Pericolosità da alluvione



Le misure del PGRA seguono quattro concetti fondamentali:

- quadro di pericolosità da alluvione condiviso e con modalità definite per il suo aggiornamento e sviluppo;
- direttive precise per la predisposizione degli strumenti urbanistici comunali con indicazione di cosa è opportuno prevedere e non prevedere nelle aree a pericolosità, lasciando al Comune il diritto di scelta finale;
- norme rigorose tese ad evitare l'aumento del rischio per gli insediamenti esistenti e tese a far sì che, in ogni caso, le previsioni siano eventualmente realizzate in condizioni tali da conoscere e gestire il rischio idraulico;
- competenza dell'Autorità per ciò che riguarda naturalmente l'aggiornamento del quadro conoscitivo del bacino, con rilascio di pareri solo per gli interventi del PGRA e per le opere pubbliche più importanti quali ospedali, scuole ed infrastrutture primarie, senza influire sulle attività edilizie la cui competenza è demandata, come è logico che sia, all'azione comunale.

L'area oggetto dell'intervento ricade in piccola parte, ad Ovest dell'area di trasformazione, in Aree a pericolosità da alluvione media (P2), e la restante superficie in Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1), di seguito si riportano gli articoli 9 e 10, relativi alla pericolosità media (P2), e l'articolo 11, relativo alla pericolosità bassa, della disciplina del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, P.G.R.A., Distretto dell'Appennino Settentrionale.

**Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Norme**

1. Nelle aree P2, per le finalità di cui all'art. 1, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio, fatto salvo quanto previsto al seguente comma 2 e al successivo art. 10.



2. Nelle aree P2 da alluvioni fluviali l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle opere idrauliche in merito all'aggiornamento del quadro conoscitivo con conseguente riesame delle mappe di pericolosità.

3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

**Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio**

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 9, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province, le Città Metropolitane e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

a) sono da subordinare, se non diversamente localizzabili, al rispetto delle condizioni di gestione del rischio, le previsioni di:

- nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
- nuovi impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo 152/2006;
- sottopassi e volumi interrati

b) sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio le previsioni di:

- nuove infrastrutture e opere pubbliche o di interesse pubblico;
- interventi di ampliamento della rete infrastrutturale primaria, delle opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo 152/2006;
- nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione;
- nuove edificazioni

c) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive.

**Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Norme e indirizzi per gli strumenti di governo del territorio**

1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di gestione del rischio;

2. Nelle aree P1 da alluvioni fluviali l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle opere idrauliche in merito all'aggiornamento del quadro conoscitivo con conseguente riesame delle mappe di pericolosità;

3. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio per la realizzazione degli interventi nelle aree P1.

Con il D. P.G.R. TOSCANA 30/01/2020, N. 5/R viene approvato il "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.", il quale si disciplina in sede di formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica:

- a) le direttive per la predisposizione delle indagini che verificano la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, le aree esposte a rischio e la fattibilità degli interventi di trasformazione in relazione all'obiettivo della mitigazione dei rischi;
- b) le procedure per il deposito delle indagini presso le strutture regionali competenti;
- c) le procedure per lo svolgimento del controllo delle indagini da parte della struttura regionale competente;
- d) i criteri per l'individuazione delle classi di pericolosità o di rischio, sotto il profilo geologico e sismico.

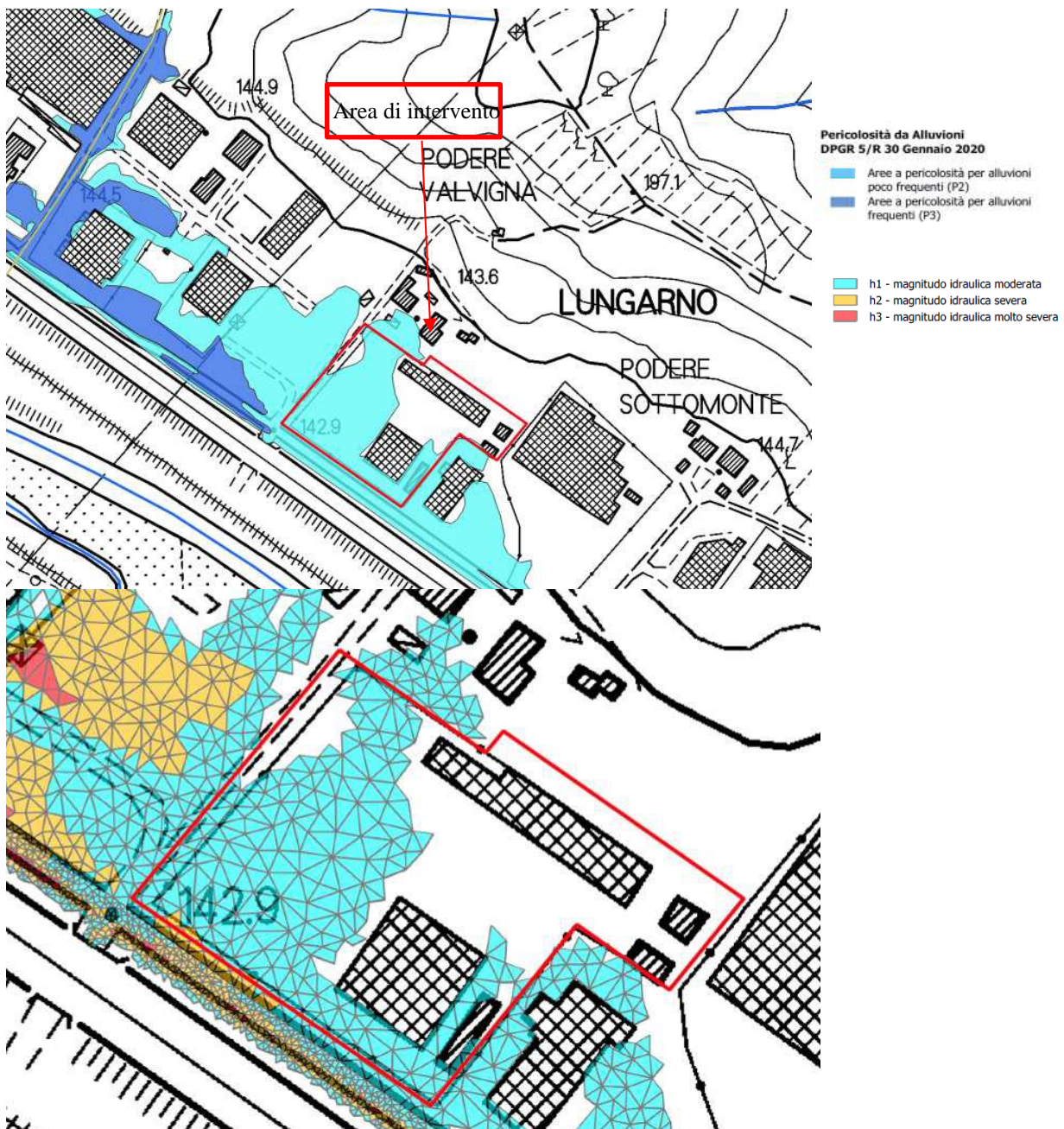
Con la L.R 24 luglio 2018 n.41, nel rispetto del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni), la Regione, al fine di ridurre le conseguenze negative, derivanti dalle alluvioni, per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche, nonché al fine di mitigare i fenomeni di esondazione e dissesto idrogeologico, disciplina la gestione del rischio di alluvioni in relazione alle trasformazioni del territorio e la tutela dei corsi d'acqua.

A seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo in termini di linee segnalatrici di probabilità pluviometrica derivante dallo studio denominato "Analisi di frequenza regionale delle precipitazioni estreme" Regione Toscana - Marzo 2014, dell'aggiornamento del modello idrologico-idraulico del fiume Arno nel tratto tra la diga di Levane e la confluenza con il fiume Sieve, approvato un apposito procedimento



conclusosi con Decreto del Segretario Generale di Autorità di Bacino Distrettuale (ADD): n. 100 del 3 novembre 2021, ed infine dell'aggiornamento normativo in termini di pericolosità idraulica: LRT 41/2018 e smi e Regolamento Regionale 5/R del 30 gennaio 2020 (regolamento di attuazione dell'art.104 della LR 65/2014), è risultato necessario aggiornare il quadro conoscitivo in tema di pericolosità idraulica relativo all'area di intervento.

Dagli approfondimenti eseguiti risulterà che l'area dove sono previsti gli interventi ricade in una zona interessata da pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e in magnitudo idraulica moderata, come evidenziato nelle figure seguenti.



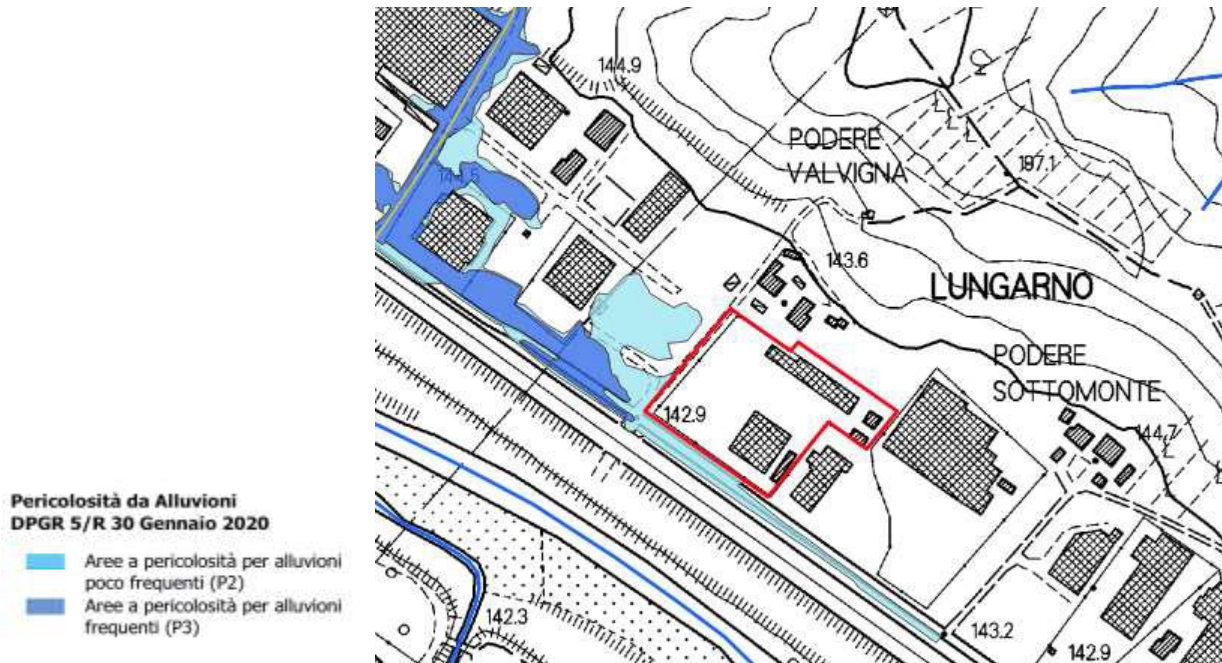
**La fattibilità dell'intervento risulta condizionata dai seguenti interventi:**

1. Installazione di due dispositivi antiriflusso sui tombini T3C e T4 (ex misura VA.D.04 contenuta nel PO);



- Rialzamento della coronella arginale in corrispondenza dell'attraversamento carrabile denominato "accesso A3" (ex misura VA.E.02 contenuta nel PO), fino a portarne la quota a 143.69 m slm;
- La quota del piano di calpestio degli edifici, della viabilità di penetrazione e dei parcheggi dovrà essere non inferiore a:  $142.75+0.50=143.25$  m slm.

A seguito degli interventi sopra descritti l'area risulta esclusa dalle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti, ricadendo nelle aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità (P1).



In questo scenario si ha un netto miglioramento delle condizioni di rischio nell'area di intervento e nelle aree limitrofe, sia in termini di superficie interessata da allagamenti che di battenti e magnitudo idraulica. Su tutta l'area e quindi anche per i parcheggi interrati, si ha il non superamento del rischio medio R2.

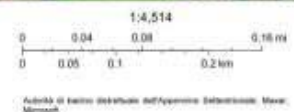
Per quanto riguarda la modifica normativa si rimanda alla scheda di fattibilità dell'Area di Trasformazione Dr Val\_E, allegata e parte integrante della Variante.

### Il P.A.I. - Stralcio Assetto Idrogeologico

Con DPCM 6 maggio 2005 è stato approvato il Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) e attualmente, in seguito all'approvazione del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) del bacino del fiume Arno, lo stesso costituisce riferimento per la disciplina inerente all'assetto geomorfologico dei territori.



Mappa "PAI frane nel bacino dell'Arno"



Area pianificazione assetto idrogeologico e frane  
Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale (Marecchia, Mincio)

**L'area oggetto dell'intervento ricade per l'intero in aree non classificate.**

### COERENZA INTERNA - Art.18, c.2, lett.b LR N.65/2014

Il piano Strutturale vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. del e individua la zona oggetto di Piano Attuativo in Variante al Regolamento urbanistico, all'interno del Sistema del Fondovalle, sottosistema delle Valli antropizzate, all'interno del territorio urbanizzato, ambito della produzione, aree degradate. Di seguito si procede a riportare le linee d'intervento, le invarianti, le azioni e gli obiettivi da verificare per una corretta coerenza della proposta progettuale con lo strumento di pianificazione in analisi.

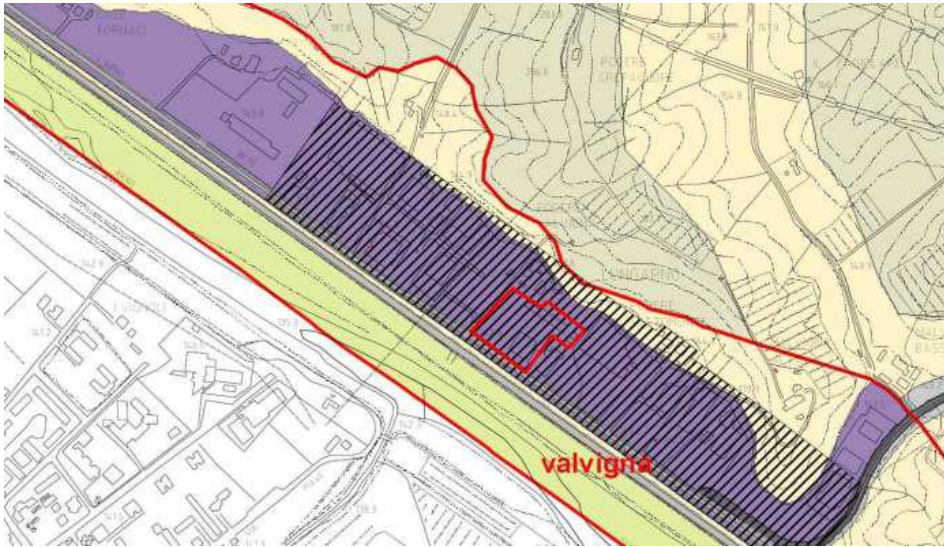
*Estratto della carta "PS\_03" Sottosistemi funzionali e UTOE*



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI  
PROVINCIA DI AREZZO

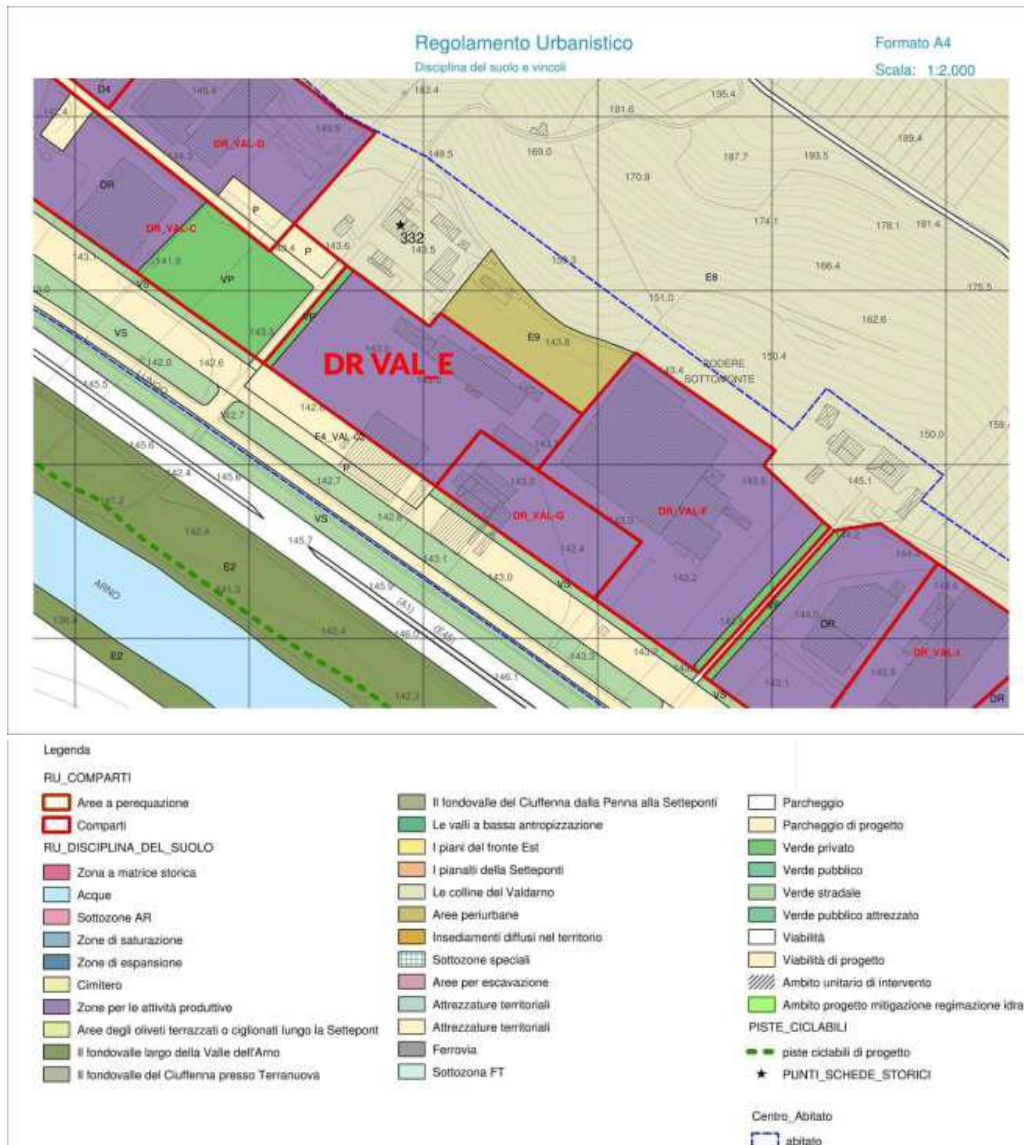
AREA SERVIZI AL TERRITORIO  
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI  
P.zza Repubblica, 16  
Tel. 055.9194756/75  
Fax. 055.9194735  
Part. IVA 00231100512



<b>Sistema fondovalle</b>	<b>Collegamenti di fondovalle</b>
<b>Sottosistemi funzionali</b>	
La città storica	L'Arno
La città consolidata	Viabilità sovracomunali
La città da consolidare	Collegamenti con la collina
La produzione	Collegamenti trasversali
Parco fluviale del Cluffenna	Collegamenti di progetto
Parco della collina	<b>Collegamenti della collina</b>
Area agricola di fondovalle	La Setteponti
	I collegamenti con il fondovalle
<b>Sistema collina</b>	Collegamenti di progetto
<b>Sottosistemi funzionali</b>	
Tessuto storico	UTCE
Tessuto da consolidare	Aree degradate
Parco fluviale del Cluffenna	Ambito di intervento unitario intercomunale
Area agricola di collina	

*Estratto del Regolamento Urbanistico*



Di seguito si riportano gli estratti degli articoli dello Statuto del Territorio che interessano l'area oggetto dell'intervento:

## 1.1 LE VALLI ANTROPIZZATE

### 1.1.1 Caratteri territoriali, descrizione fisica e storica, infrastrutture, modello insediativo.

Il sottosistema comprende le valli dell'Arno, del Ciuffenna e del Torrente delle Ville. Sono le parti del territorio comunale interessate dai processi antropici di maggiore rilevanza dell'ultimo secolo. A fronte di un territorio di mezza costa che perdeva potere di attrazione per la decadenza dell'economia di montagna, le aree vallive del territorio erano interessate dai tumultuosi sviluppi legati ai processi di industrializzazione che caratterizzarono il Valdarno tra la fine del XIX e gli inizi del XX secolo. Il territorio di Terranuova rimase a lungo escluso da tali fenomeni anche perché il fiume Arno costituiva elemento di divisione tra l'area più infrastrutturata, industrializzata e moderna di Montevarchi e San Giovanni ed un ambito ancora totalmente legato all'economia agricola; gli elementi infrastrutturali di maggiore importanza (strada statale 69 e ferrovia Roma-Firenze) correvano sull'asse Montevarchi – San Giovanni escludendo, di fatto, l'abitato di Terranuova Bracciolini.





*L'esame degli aggregati urbani alla metà del XX secolo testimonia della sostanziale differenza degli sviluppi dei tre centri con San Giovanni e Montevarchi che presentano marcate crescite extramoenia e Terranuova quasi completamente ricompresa all'interno del perimetro dell'antica terra murata.*

*La realizzazione, agli inizi degli anni sessanta, dell'autostrada A1 Roma -Milano ed il nuovo casello a servizio del Valdarno ha ribaltato gli antichi modelli di sviluppo basati su sistemi infrastrutturali che, nel frattempo, avevano perso la loro originaria importanza. I nuovi caselli autostradali sostituiscono, per importanza e capacità di attrazione economica, le vecchie stazioni ferroviarie, sia per quanto riguarda la mobilità delle persone che delle merci. Essi divengono le nuove nodalità territoriali intorno alle quali tendono a concentrarsi tutte le attività legate alla produzione ed allo scambio delle merci. Il casello del Valdarno rientra a tutti gli effetti in questa analisi con l'ulteriore vantaggio di essere ubicato in posizione baricentrica rispetto ai tre aggregati di maggiore importanza demografica ed economica.*

*La realizzazione dell'autostrada e del relativo casello costituiscono un volano per la crescita economica ed urbanistica di Terranuova Bracciolini. Agli inizi degli anni sessanta, lungo l'autostrada si sviluppa, con andamento lineare, una prima zona industriale rapidamente occupata da imprese a bassa specializzazione. La zona industriale cresce e si incrementa, in epoche successive, anche intorno all'area del Casello e comincia a prendere forma una nuova realtà economica che vede il Comune di Terranuova come primo soggetto attivo nel processo di nuova industrializzazione del Valdarno con l'insediamento di attività ad alta ed altissima tecnologia.*

*Alla crisi di alcune attività dell'industria pesante nei comuni vicini fa riscontro la nascita e la crescita di una imprenditoria più moderna legata alla moda, ed ai settori ad alta specializzazione tecnologica. Della crescita e dello sviluppo economico del nuovo distretto industriale ha beneficiato l'intero Valdarno risolvendo i problemi occupazionali e creando un benessere diffuso in tutta l'area. Di contro i problemi legati alla mobilità risultano tuttora irrisolti con sistemi infrastrutturali vecchi e rimasti praticamente immutati negli ultimi cinquanta anni. La previsione della variante alla SR69, ancora in corso di realizzazione da parte della Provincia di Arezzo sposta la viabilità regionale, con la costruzione di un nuovo ponte a sud di attraversamento dell'Arno, dai territori di S.Giovanni V.no e Montevarchi*

*a quello del comune di Terranuova. La mancata realizzazione sia delle opere necessarie per adeguare la sede viaria nel comune di Terranuova Bracciolini alle caratteristiche di strada regionale che la realizzazione delle opere infrastrutturali di ricucitura con la viabilità regionale in prossimità delle aree produttive di "Valvigna", "Poggilupi" e del Casello Valdarno, rischiano, in un prossimo futuro, di determinare non solo un aggravamento dei flussi veicolari, ma in particolari momenti del giorno, il collasso degli stessi.*

### **1.1.2 Le invarianti strutturali.**

*Rappresentano invarianti strutturali per il sottosistema ambientale delle valli antropizzate:*

- *Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico con particolare riferimento ai centri storici, ai nuclei antichi ed al patrimonio rurale di valore.*
- *L'impianto urbanistico dell'abitato di Terranuova.*
- *L'autonomia del sistema insediativo della Penna rispetto al Capoluogo*
- *Il consolidamento dei due nuclei della frazione delle Ville ed il mantenimento della loro diversa identità.*
- *Il carattere lineare del sistema produttivo attestato sul percorso autostradale.*
- *Il tessuto produttivo inteso come risorsa da salvaguardare e valorizzare.*
- *L'importanza del Casello autostradale come nodalità territoriale a scala sovraurbana.*
- *Il modello di crescita del capoluogo funzionale alle viabilità di scarto.*



- *Il torrente Ciuffenna come risorsa ambientale.*
- *Tutela delle aree agricole e di valore paesaggistico ai margini degli abitati.*
- *La maglia viaria storica.*

**1.1.3 Definizione degli obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione.**

1. *Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato;  
individuazione degli ambiti di rispetto e tutela in coerenza con le indicazioni del P.T.C.*
2. *Valorizzazione del centro storico del Capoluogo nel suo assetto urbanistico, favorendo il recupero architettonico, funzionale e  
tipologico del patrimonio edilizio attraverso la promozione di forme di utilizzo compatibili.*
3. *Mantenimento dell'autonomia della frazione della Penna, rispetto al nucleo urbano di Terranuova, evitando processi di saldatura con il Capoluogo e favorendo processi di strutturazione urbana autonoma.*
4. *Favorire il consolidamento dei due nuclei della frazione delle Ville evitando processi insediativi che tendano alla loro saldatura.*
5. *Promuovere il consolidamento, la strutturazione e la valorizzazione del tessuto produttivo attestato lungo l'Autostrada attraverso il suo potenziamento e l'integrazione dei servizi.*
6. *Mantenimento degli insediamenti produttivi ubicati in altre aree non contraddittori con il tessuto urbano. Riconversione e recupero urbano degli insediamenti produttivi conflittuali con il tessuto urbanistico.*
7. *Utilizzazione della risorsa del Casello Autostradale come opportunità irripetibile per la individuazione di aree, attività e destinazioni che possano ridurre i livelli di mobilità su tutta l'area.*
8. *Individuazione di processi di crescita e sviluppo dell'abitato del Capoluogo, coerenti con gli sviluppi antichi, individuando i nuovi percorsi di scarto.*
9. *Tutela del torrente Ciuffenna sia per quanto riguarda l'alveo che le aree pertinenziali in modo da valorizzare la risorsa ambientale.*
10. *La riduzione della mobilità veicolare a vantaggio di quella ciclabile e pedonale.*

**1.1.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.**

*All'interno del sottosistema ambientale delle valli antropizzate si intende operare per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:*

1. *Valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, quello specialistico e quello rurale qualificato attraverso  
l'individuazione di norme e regole tese alla tutela e conservazione degli stessi nel rispetto del quadro di riferimento individuato con il P.T.C.P. Attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale censisce tutto il patrimonio storico sia dei centri urbani minori che territorio rurale ed il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.*
2. *Promuovere il recupero funzionale e tipologico del patrimonio edilizio compreso all'interno del centro storico del Capoluogo attraverso l'individuazione di regole di trasformazione che, nel rispetto dell'impianto urbanistico, consentano un recupero degli antichi valori tipologici ed architettonici. Attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale censisce il patrimonio edilizio del centro storico del capoluogo ed il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.*



3. Individuazione, nella frazione della Penna, di un sistema infrastrutturale e di servizi capace di affrancare l'autonomia della frazione rispetto al Capoluogo. Conseguente incremento del sistema insediativo e produttivo.
4. Evitare processi di crescita dei due nuclei delle Ville (Ville e Ville Madrigale) che tendano alla saldatura degli stessi favorendo processi di strutturazione non lineari.
5. Consolidare, incrementare ed infrastrutturare gli insediamenti produttivi posti lungo l'asse autostradale, favorendo il recupero del degrado di alcuni insediamenti. Potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi. Non ostacolare la permanenza delle strutture produttive insediate nelle altre parti del territorio non in contrasto con il tessuto urbano e le infrastrutture esistenti o in previsione e, di contro, favorire la riconversione degli insediamenti che, per la loro ubicazione e caratteristiche, contrastano con il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale.
6. Individuare una complessità di servizi e funzioni da insediare in prossimità del casello autostradale al fine di utilizzare tale risorsa per tutte quelle attività funzionali alla mobilità territoriale quali: attività di servizio e di supporto alle imprese, centri all'ingrosso, magazzini, spazi per mostre e/o fiere, attività di tipo turistico ricettivo etc. Tali insediamenti, potranno anche esuberare la sfera di interesse strettamente comunale in ragione dei vantaggi che l'ubicazione comporta rispetto al contenimento della mobilità su tutto il comprensorio del Valdarno.
7. Progettazione di massima delle nuove viabilità di scarto per definire i limiti della struttura urbana del Capoluogo ed individuare i bordi entro i quali contenere i nuovi sviluppi edilizi. Tali viabilità definiranno il limite a monte dei nuovi sviluppi edilizi in coerenza con il limite a valle da far coincidere sul torrente Ciuffenna più che con la nuova circonvallazione.
8. Tutela dei valori ambientali e paesaggistici del Torrente Ciuffenna e sua utilizzazione come Parco fluviale urbano, luogo per percorsi ciclabili e pedonali da collegarsi al sistema del verde e delle attrezzature per lo sport ed il tempo libero.
9. Individuazione di spazi per attrezzature contigue all'abitato capaci di costituire nodalità urbane per favorire e promuovere la costituzione di sistemi infrastrutturali complessi, attraverso interventi di miglioramento viario, di arredo urbano e di adeguamento degli standard urbanistici.
10. Interventi mirati di riqualificazione urbana delle aree più degradate dei vari centri attraverso operazioni di consolidamento e strutturazione dell'edificato. Valorizzazione delle antiche viabilità di scarto del capoluogo ormai divenute a tutti gli effetti parti importanti del tessuto urbano.

#### **1.3.4 La produzione.**

L'ambito è caratterizzato dai principali insediamenti produttivi del comune, concentrati in aree specifiche e circoscritte del territorio, che mostrano segni di continua evoluzione. L'attività produttiva si è progressivamente allontanata dal tessuto urbanizzato del centro urbano verso le aree libere del fondovalle, distanti dalle aree abitate, ma comunque in prossimità della rete di connessione infrastrutturale. L'ambito individuato dal piano comprende aree già insediate, aree in corso di realizzazione ed altre aree di nuovo impianto, come riserva per un ulteriore incremento della domanda. Attualmente nelle aree esistenti non è sufficientemente garantito un rapporto ottimale di servizi ed infrastrutture, sia in termini quantitative, sia in termini di rapporti qualitativi tra le diverse parti urbane. Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico, tenendo conto delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi e delle prescrizioni della valutazione ambientale strategica, dovrà definire il rapporto tra



le aree produttive e gli spazi aperti ed edificati circostanti; in particolare dovrà disciplinare le aree in fregio alla Sp.11 in fase di adeguamento a SR69 nelle aree di Valvigna e Poggilupi. Dovrà essere prestata particolare cura alla progettazione degli spazi collettivi. Le strade di distribuzione all'interno dell'ambito dovranno garantire una migliore sicurezza e qualità urbana ed ambientale e dovranno perseguire il raccordo con i tracciati viari e ciclopedonali esistenti. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere opportune aree "filtro" di salvaguardia per i nuclei residenziali presenti nelle aree attigue a quelle produttive da realizzare tramite la costituzione di fasce di verde pubblico o privato e di schermature vegetali.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere inoltre, per le aree poste lungo l'asta autostradale e sottoposte al vincolo di tipo paesaggistico per una fascia profonda 200,00 mt., opportune misure volte a salvaguardare la godibilità del paesaggio da parte degli utenti dell'infrastruttura A, ai sensi di quanto stabilito dal PIT in qualità di Piano Paesistico secondo il disposto del D.Lgs 142/2004.

**Destinazioni compatibili o escluse:**

La funzione caratterizzante dell'ambito è la produzione. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la produzione, come attività commerciali, esclusa la grande distribuzione, attività turistiche ricettive, servizi. È esclusa la destinazione d'uso residenziale.

**Art. 9 Sistema fondovalle: le valli antropizzate.**

Il luogo comprende le valli dell'Arno, del Ciuffenna e del Rio delle Ville. Sono le parti del territorio comunale interessate dai processi antropici di maggiore rilevanza dell'ultimo secolo. All'interno di tale sottosistema sono compresi gli abitati di Terranuova, Le Ville e la Penna nonché le aree produttive di Valvigna e del Casello.

Lo Statuto del Territorio individua per questo sottosistema:

Le invarianti strutturali:

- Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico con particolare riferimento ai centri storici, ai nuclei antichi ed al patrimonio rurale di valore.
- L'impianto urbanistico dell'abitato di Terranuova.
- L'autonomia del sistema insediativo della Penna rispetto al Capoluogo
- Il consolidamento dei due nuclei della frazione delle Ville ed il mantenimento della loro diversa identità.
- Il carattere lineare del sistema produttivo attestato sul percorso autostradale.
- Il tessuto produttivo inteso come risorsa da salvaguardare e valorizzare.
- L'importanza del Casello autostradale come nodalità territoriale a scala sovraurbana.
- Il modello di crescita del capoluogo funzionale alle viabilità di scarto.
- Il torrente Ciuffenna come risorsa ambientale.
- Tutela delle aree agricole e di valore paesaggistico ai margini degli abitati.
- La maglia viaria storica.

Obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione:

1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato;

individuazione degli ambiti di rispetto e tutela in coerenza con le indicazioni del P.T.C.



2. *Valorizzazione del centro storico del Capoluogo nel suo assetto urbanistico, favorendo il recupero architettonico, funzionale e tipologico del patrimonio edilizio attraverso la promozione di forme di utilizzo compatibili.*
3. *Mantenimento dell'autonomia della frazione della Penna, rispetto al nucleo urbano di Terranuova, evitando processi di saldatura con il Capoluogo e favorendo processi di strutturazione urbana autonoma.*
4. *Favorire il consolidamento dei due nuclei della frazione delle Ville evitando processi insediativi che tendano alla loro saldatura.*
5. *Promuovere il consolidamento, la strutturazione e la valorizzazione del tessuto produttivo attestato lungo l'Autostrada attraverso il suo potenziamento e l'integrazione dei servizi.*
6. *Mantenimento degli insediamenti produttivi ubicati in altre aree non contraddittori con il tessuto urbano. Riconversione e recupero urbano degli insediamenti produttivi conflittuali con il tessuto urbanistico.*
7. *Utilizzazione della risorsa del Casello Autostradale come opportunità irripetibile per la individuazione di aree, attività e destinazioni che possano ridurre i livelli di mobilità su tutta l'area.*
8. *Individuazione di processi di crescita e sviluppo dell'abitato del Capoluogo, coerenti con gli sviluppi antichi, individuando i nuovi percorsi di scarto.*
9. *Tutela del torrente Ciuffenna sia per quanto riguarda l'alveo che le aree pertinentziali in modo da valorizzare la risorsa ambientale.*
10. *La riduzione della mobilità veicolare a vantaggio di quella ciclabile e pedonale.*

#### **Strategie di pianificazione:**

- a. *Valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, quello specialistico e quello rurale qualificato attraverso l'individuazione di norme e regole tese alla tutela e conservazione degli stessi nel rispetto del quadro di riferimento individuato con il P.T.C.P. Attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale censisce tutto il patrimonio storico sia dei centri urbani minori che territorio rurale ed il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.*
  - b. *Promuovere il recupero funzionale e tipologico del patrimonio edilizio compreso all'interno del centro storico del Capoluogo attraverso l'individuazione di regole di trasformazione che, nel rispetto dell'impianto urbanistico, consentano un recupero degli antichi valori tipologici ed architettonici. Attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale censisce il patrimonio edilizio del centro storico del capoluogo ed il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.*
  - c. *Individuazione, nella frazione della Penna, di un sistema infrastrutturale e di servizi capace di affrancare l'autonomia della frazione rispetto al Capoluogo. Conseguente incremento del sistema insediativo e produttivo.*
  - d. *Evitare processi di crescita dei due nuclei delle Ville (Ville e Ville Madrigale) che tendano alla saldatura degli stessi favorendo processi di strutturazione non lineari.*
  - e. *Consolidare, incrementare ed infrastrutturare gli insediamenti produttivi posti lungo l'asse autostradale, favorendo il recupero del degrado di alcuni insediamenti. Potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi.*
1. *Non ostacolare la permanenza delle strutture produttive insediate nelle altre parti del territorio non in contrasto con il tessuto urbano e le infrastrutture esistenti o in previsione e, di contro, favorire la*



*riconversione degli insediamenti che, per la loro ubicazione e caratteristiche, contrastano con il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale.*

*f. Individuare una complessità di servizi e funzioni da insediare in prossimità del casello autostradale al fine di utilizzare tale risorsa per tutte quelle attività funzionali alla mobilità territoriale quali: attività di servizio e di supporto alle imprese, centri all'ingrosso, magazzini, spazi per mostre e/o fiere, attività di tipo turistico ricettivo etc. Tali insediamenti, potranno anche esuberare la sfera di interesse strettamente comunale in ragione dei vantaggi che l'ubicazione comporta rispetto al contenimento della mobilità su tutto il comprensorio del Valdarno.*

*g. Progettazione di massima delle nuove viabilità di scarto per definire i limiti della struttura urbana del Capoluogo ed individuare i bordi entro i quali contenere i nuovi sviluppi edilizi. Tali viabilità definiranno il limite a monte dei nuovi sviluppi edilizi in coerenza con il limite a valle da far coincidere sul torrente Ciuffenna più che con la nuova circoscrizione.*

*h. Tutela dei valori ambientali e paesaggistici del Torrente Ciuffenna e sua utilizzazione come Parco fluviale urbano, luogo per percorsi ciclabili e pedonali da collegarsi al sistema del verde e delle attrezzature per lo sport ed il tempo libero.*

*i. Individuazione di spazi per attrezzature contigue all'abitato capaci di costituire nodalità urbane per favorire e promuovere la costituzione di sistemi infrastrutturali complessi, attraverso interventi di miglioramento viario, di arredo urbano e di adeguamento degli standard urbanistici.*

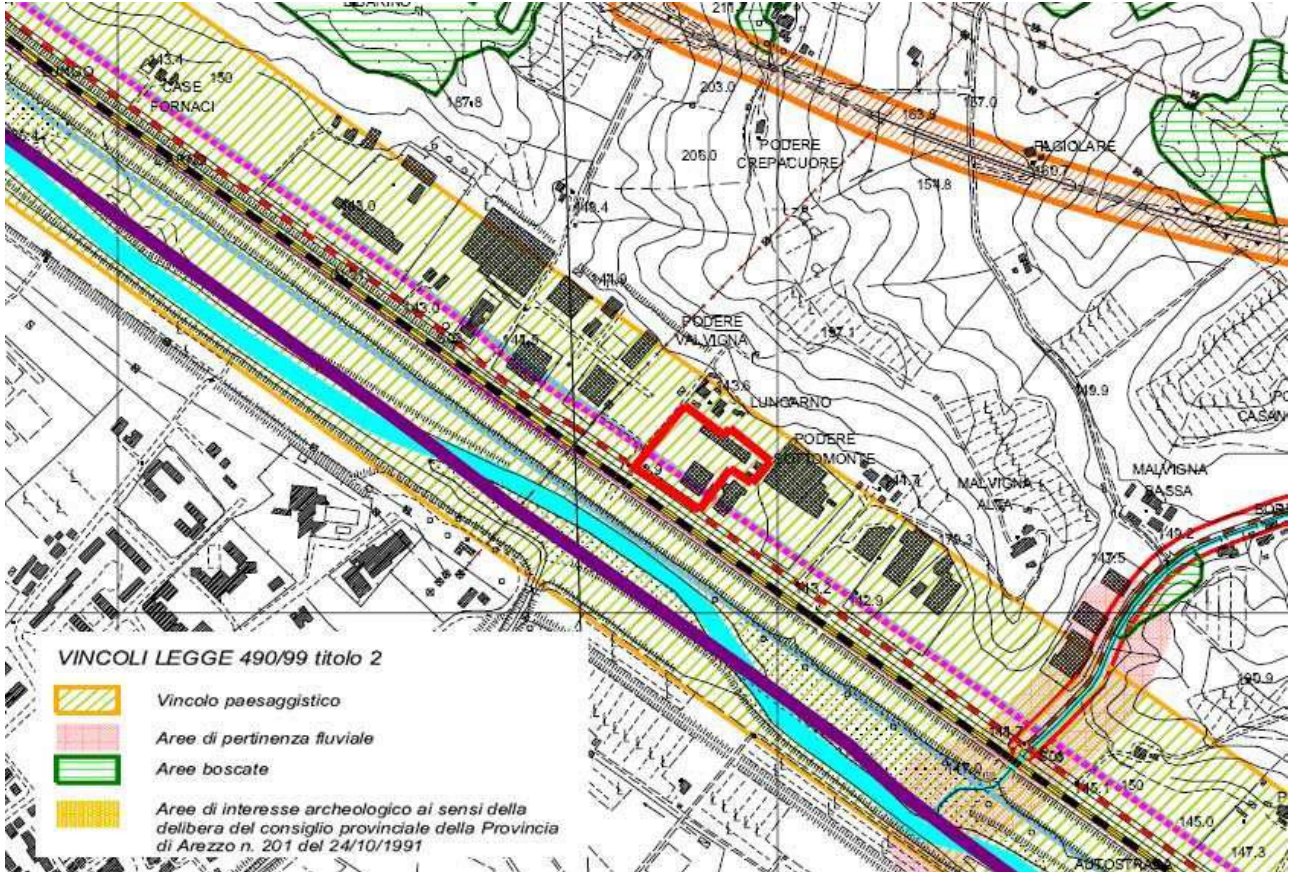
*j. Interventi mirati di riqualificazione urbana delle aree più degradate dei vari centri attraverso operazioni di consolidamento e strutturazione dell'edificato. Valorizzazione delle antiche viabilità di scarto del capoluogo ormai divenute a tutti gli effetti parti importanti del tessuto urbano.*

**L'area oggetto del Piano Attuativo è inserita nel Piano Strutturale vigente all'interno dell'UTOE 04 Valvigna e del centro abitato, come aree a destinazione produttiva, e nel Regolamento Urbanistico, in coerenza e conformità al precedente, all'interno di un'Area di Trasformazione e Recupero denominata Dr Val\_E.**

**L'intervento e le modalità di intervento previste sia nell'articolazione degli spazi esterni pubblici e privati, sia nella composizione del verde e dei volumi edificati, come sopra descritti risulta coerente e in conformità alle invarianti, alle linee programmatiche, obiettivi e strategie di pianificazione, previste per il Sistema di Fondovalle, sottosistema delle Valli Antropizzate e ambito della Produzione.**



## VERIFICA DEL PROGETTO CON LE PRESCRIZIONI RELATIVE AL VINCOLO ARCHEOLOGICO



Estratto tavola del Piano Strutturale QC/V/09 Ovest-Vincoli L.490/99 e zone di rispetto

### ALTRE VERIFICHE DI COERENZA, ART.18, COMMA 2, LR N.65/2014

#### Art.18, c.2, lett.c), tutela e riproduzione del Patrimonio Territoriale

Relativamente al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I, Capo I della L.R. n.65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale, occorre rilevare che la variante in oggetto non risulta in contrasto con nessuna disposizione prevista.

La presente variante non incide sulle componenti e sulle risorse costituenti il patrimonio territoriale definite dal c.2 dell'art.3 della L.R.T. 65/2014.

Ai sensi dell'art. 4 comma 4 della legge regionale, il Patrimonio Territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici.

**Come evidenziato nel paragrafo circa la presenza di vincoli sovraordinati e in quello di verifica di coerenza al PIT-PPR si ribadisce che la variante pur impattando aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 non si ravvisano motivi di contrasto fra le modifiche alla disciplina del RU vigente e le direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso poste a tutela dei beni culturali e paesaggistici.**



#### **Art.18, c.2, lett.d), individuazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato**

Come esplicitato nella Relazione Tecnica di variante, il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato ai sensi di quanto disposto dall'art. 224 della LR n. 65/2014 e comprende "(...) le parti non individuate come aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge (...)".

Pertanto, ai sensi dell'art. 224 delle disposizioni transitorie e finali della LR n. 65/2014, si assume come territorio urbanizzato quello che le Tavole PS\_04 (Est e Ovest), sopra citate, non individuano come territorio rurale.

L'area oggetto della presente variante e del piano attuativo si trova all'interno del territorio urbanizzato ed è compresa nell'ambito che il Piano Strutturale definisce come ambito della "Produzione".

Come già anticipato ed esplicitato nei capitoli e nei paragrafi precedenti e nella Relazione Tecnica di Variante l'attuale Perimetro del Territorio Urbanizzato che caratterizza il Comune di Terranuova Bracciolini è individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. n°65/2014.

**Per quanto sopra, si ritiene che le modifiche introdotte dalla presente variante producano effetti solo su aree interne al perimetro del territorio urbanizzato identificato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014**

#### **Art.18, c.2, lett.e), disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III**

La variante è localizzata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. La scheda norma del comparto prevede specifiche prescrizioni riguardo alla mitigazione dell'intervento rispetto al territorio rurale limitrofo. **Le modifiche alla Disciplina del Suolo e alla Disciplina della perequazione del Regolamento Urbanistico introdotte con la presente Variante non incidono sul territorio rurale e non sono soggette alle relative disposizioni.**

#### **Art.18, c.2, lett.f), il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V**

**IL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA "DR\_VAL\_E" A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE SITA IN LOCALITA' VALVIGNA NEL COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI COMPORTANTE VARIANTE N.21 AL R.U. – VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DEGLI ARTT. 30, 32 E 107 DELLA L.R. N.65 DEL 10/11/2014** si attua nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo V della L.R. n.65/2014.

\*\*\*

#### **ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DEL PROCEDIMENTO ex art. 18 L.R.T. 65/2014**

**Ribadito che:**

- L'art. 252 ter *"Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo"* prevede che:  
*"1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:*





***a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti; [...]***

- Dato atto che con Deliberazioni di Giunta n. 190 e n.191 del 22.12.2020 il Comune di Terranuova Bracciolini ha avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di Loro Ciuffenna e del Piano Operativo Comunale, in forza dell'art.252 ter sopra citato, trovandosi nel caso di cui all'art.222 (*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014*) può adottare varianti urbanistiche del tipo descritto.
- l'art.107 comma 3 della LR n.65/2014 stabilisce che *“Le varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo”*;

**Dato atto che** per la variante urbanistica e per il piano attuativo con prot.13211 del 19.06.2023 sono stati depositati, ai sensi dell'art. 104 della LR n.65/2014, presso l'ufficio Regionale del Genio Civile di Arezzo gli elaborati indicati dal Regolamento 5R/2020 che il medesimo Ufficio, verificata la completezza della documentazione depositata, con nota del 20.06.2023 prot. N.13312, ha comunicato la data di acquisizione della documentazione del 20.06.2023 - prot. n° 289668/N.060.060 ed il numero di deposito 3966 del 20.06.2023;

**Dato atto** che la variante in oggetto, come esplicitato nella Relazione tecnica di variante, rientra nei casi di cui all'art. 30 della LR n.65/2014 in quanto:

- ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, identificato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, così come riportato nelle tavole del PS 4 Est e 4 Ovest, IL TERRITORIO RURALE, approvate con DCC n.2 5 del 09.04.2014;
- non introduce nel territorio urbanizzato previsioni di grandi strutture di vendita di cui all'art. 26 c.1 della LR n.65/2014.

Pertanto, per la sua approvazione si ricorrerà alle “disposizioni procedurali semplificate” di cui al Titolo II capo IV della LR n.65/2014 secondo il procedimento disciplinato all'art. 32.

**Per tutto quanto sopra esposto, richiamati gli artt.18 e 32 della LR n.65 del 10.11.2014, il Responsabile del Procedimento**

**DICHIARA E CERTIFICA**

- **che la presente variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico risulta conforme alla LR n.65/2014 e ss.mm.ii, ai relativi regolamenti di attuazione ed alle norme ad essa correlate nonché coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, della medesima LR n.65/2014 e con gli altri piani o programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti;**
- **ai sensi dell'art. 32, comma 1, della LR n.65/2014, la presente variante rientra nelle tipologie di cui all'art. 30, comma 2 della LR n.65/2014 in quanto:**



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI  
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI AL TERRITORIO  
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI  
P.zza Repubblica, 16  
Tel. 055.9194756/75  
Fax. 055.9194735  
Part. IVA 00231100512

- a) **ha per oggetto aree interne al territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224;**
- b) **non introduce previsioni di grandi strutture di vendita di cui all'art. 26 comma 1.**
- **che la presente variante non è soggetta alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 co.2 lett. a) e b)**

Terranuova Bracciolini 19.06.2023

**Il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio e Responsabile del Procedimento**  
**Arch. Marco Novedratsi**