

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

PROVINCIA DI AREZZO



PIANO ATTUATIVO IN ATTUAZIONE DEL COMPARTO CAS 20 IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS ai sensi dell' art. 22 L.R. 10/10 e ss.mm.ii.

PROPONENTE: Aldo Pagani
Viale Mazzini - 52043 Castiglion F.no

PROGETTISTA: Arch. Luca Menci
Via della Nave 53 - 52043 Castiglion F.no
arch.lucamenci@gmail.com



SETTEMBRE 2018

Sommario

| | |
|---|-----------|
| Premessa | 3 |
| 1. Riferimenti generali | 4 |
| 1.1 Aspetti procedurali..... | 4 |
| 1.2. Riferimenti normativi..... | 6 |
| 1.3 Soggetti coinvolti nel procedimento | 8 |
| 1.4 La Variante in rapporto allo stato della Pianificazione..... | 10 |
| 2. La proposta di Variante..... | 11 |
| 2.1 Inquadramento territoriale dell'area | 11 |
| 2.2 Assetto vincolistico | 17 |
| 2.3 Contenuti della variante | 21 |
| 2.4 Contenuti del Piano Attuativo | 23 |
| 3. Compatibilità e coerenza | 31 |
| 3.1. PIT / PPR della Regione Toscana | 32 |
| 3.2. P.T.C.P. della Provincia di Arezzo | 48 |
| 3.3. Piano Strutturale vigente | 52 |
| 4. Elementi per la valutazione: aspetti ambientali e pressione sulle risorse | 56 |
| 4.1 Componenti ambientali e sostenibilità dell' intervento..... | 56 |
| 4.2 Valutazione degli effetti | 90 |
| 4.3. Elementi per l'esclusione dalla procedura di VAS | 65 |

Premessa

Il presente studio costituisce Documento Preliminare per consentire l'avvio della fase di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica relativa alla Variante alla scheda di trasformazione CAS 20 del vigente Regolamento Urbanistico contestualmente all'attuazione del piano attuativo a fini residenziali concernente un'area del capoluogo denominata Senaia, posta a monte dello stadio comunale ed a valle di piazzale Garibaldi raggiungibile da via Rocco Chinnici nel territorio comunale di Castiglion Fiorentino.

La variante è finalizzata alla modifica del perimetro del comparto con una riduzione della superficie territoriale e una contestuale riduzione della Sul e delle unità abitative insediabili.

L'obiettivo della presente Variante nasce da un aggiustamento sul lato ovest motivato dall'orografia del luogo e dalla rimozione della porzione di strada privata che lo collega con via Rocco Chinnici in quanto comprendeva altre proprietà che hanno richiesto di essere stralciate dal medesimo.

L'intervento comporta un decremento del dimensionamento previsto per la funzione residenziale per l'UTOE 1 "Castiglion Fiorentino e Montecchio" dal Regolamento Urbanistico in coerenza anche con il Piano Strutturale vigente e si colloca all'interno del perimetro del territorio urbanizzato in un'area a prevalente funzione residenziale. Si tratta di un tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità.

Il Piano individua un'area di pertinenza esterna al comparto da poter collegare ai lotti edificabili dove potranno essere previste sistemazioni o pertinenze in conformità a quanto ammesso dalle NTA del RU per le zone agricole.

Sul piano edilizio il progetto si identifica prima di tutto nello sforzo interpretativo dello stato attuale, valutando le effettive risorse e potenzialità che il luogo manifesta, individuando le regole architettoniche del contesto circostante, con le quali sono state poste le basi per la progettazione degli edifici facenti parte del Piano senza andare ad inserire elementi che possano essere in contrasto con il contesto su cui esso si inserisce.

Il Piano propone due lotti, ciascuno con una tipologia specifica per le quali l'impostazione delle norme specifiche consente adeguati margini di personalizzazione.

In merito alla legge regionale n. 65/2014, si precisa che l'intervento, di cui alla presente Variante, va ad inserirsi a tutti gli effetti all'interno del limite del territorio urbanizzato, come individuato dal vigente Regolamento Urbanistico. Occorre precisare, inoltre, che il piano attuativo in variante oggetto della presente Verifica di Assoggettabilità non interessando ambiti del territorio extraurbano, non è soggetto alla Conferenza di copianificazione prevista dalla nuova Legge Regionale per il governo del territorio.

Per quanto sopra detto, dunque, la presente Variante, prevedendo l'uso di una piccola area a livello locale, verifica le condizioni poste a presupposto per l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, in luogo della Valutazione Ambientale Strategica. Peraltro, si sottolinea che il vigente Regolamento Urbanistico comunale è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica.

Il presente documento preliminare redatto per la verifica di assoggettabilità alla VAS illustra i contenuti della variante al RU e fornisce le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intendono apportare all'atto di governo del territorio interessato dalla variante.

1. Riferimenti generali

1.1 Aspetti procedurali

La presente Variante al Regolamento Urbanistico comunale vigente, richiede l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, effettuata ai sensi dell'art. 22 della L.R. Toscana n. 10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni.

A tal proposito, la Regione Toscana, al fine di coordinare fattivamente il processo valutativo con le fasi previste già dalla Legge Regionale n. 65/2014, e sue successive modifiche ed integrazioni, per l'approvazione degli strumenti della pianificazione, come pure degli atti di governo del territorio e delle relative varianti, ottimizzando dunque il quadro della tempistica, ha stabilito, all'art. 8 della Legge Regionale n. 10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni, specifiche norme per la "semplificazione dei procedimenti".

Di seguito si riporta un quadro di sintesi delle fasi di redazione, adozione ed approvazione della proposta di Variante al Regolamento Urbanistico e dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi rispettivamente della Leggi regionali n. 1/2005 e n. 10/2010, e loro successive modifiche ed integrazioni.

| Fasi procedurali | | Documenti/Atti | Tempistica |
|------------------|---|---|--------------------------------|
| 1 | Trasmissione telematica all'Autorità Competente | Documento preliminare per la Verifica di Assoggettabilità | |
| 2 | Trasmissione ai Soggetti interessati e agli Enti competenti in materia ambientale | - | Entro 10 gg dal punto 1 |
| 3 | Consultazione e trasmissione degli eventuali contributi | - | 30 gg dal punto 2 |
| 4 | Decisione in merito all'assoggettabilità da parte dell'Autorità competente | Provvedimento di esclusione o meno dalla VAS | Entro 90 gg dal punto 2 |

La presente proposta di Variante è soggetta alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. Toscana n. 10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni, in considerazione del fatto che essa rientra nella fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 5 "Ambito di applicazione" della sopracitata legge regionale. Difatti, la presente variante al Regolamento Urbanistico comunale prevede la modifica del comparto edificatorio CAS 20 a destinazione residenziale già previsto dallo strumento ed è finalizzata alla modifica del perimetro del comparto con una riduzione della superficie territoriale ed una contestuale riduzione della Sul e delle unità abitative insediabili.

La procedura di cui all'art. 22 prevede che l'Autorità competente trasmetta il presente documento, entro 10 gg dal ricevimento dello stesso, agli Enti competenti in materia

ambientale, in modo da avviare la fase di consultazione, che si conclude entro 30 gg dalla trasmissione sopra descritta.

Per lo svolgimento della fase di consultazione, di cui al comma 3 dell'art. 22, dunque, è prevista una durata temporale di 30 gg., entro i quali i soggetti competenti in materia ambientale possono trasmettere i propri contributi.

Esaurita tale fase, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentita l'autorità procedente o il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.

Infine, le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusioni dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente.

1.2. Riferimenti normativi

L'emanazione della Direttiva 2001/41/CE del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente (cd. "direttiva sulla VAS"), ha introdotto, in ambito giuridico, la valutazione ambientale ad un livello più alto, più "strategico", rispetto a quello dei progetti, di cui si occupa la Direttiva sulla V.I.A. (Dir. 85/337/CEE e ss.mm.ii.).

Per quel che riguarda l'ordinamento interno nazionale, la materia ha subito un'evoluzione normativa che ha condotto ad un punto di approdo organico con la nuova formulazione del D.Lgs. 152/06, Parte Seconda "Procedure per la valutazione ambientale strategica (V.A.S.), per la valutazione d'impatto ambientale (V.I.A.), ad opera del D.Lgs. 4/08, che recepisce pienamente la Dir. 42/2001/CE.

In mora del recepimento interno, la Regione Toscana ha proceduto a legiferare sull'argomento la L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.

Nel fare proprie le finalità della disciplina indicata dalla Dir. 41/01, il decreto nazionale afferma che (art. 4, co. 3): "la valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica".

In tale ambito (art. 4, co. 4): "la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente (V.A.S.) ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile. La valutazione ambientale dei progetti (V.I.A.) ha la finalità di proteggere la salute umana, contribuire con un migliore ambiente alla qualità della vita, provvedere al mantenimento delle specie e conservare la capacità di riproduzione dell'ecosistema in quanto risorsa essenziale per la vita. A questo scopo, essa individua, descrive e valuta, in modo appropriato, per ciascun caso particolare e secondo le disposizioni di cui al sopracitato decreto, gli impatti diretti e indiretti di un progetto sui seguenti fattori: 1) l'uomo, la fauna e la flora, 2) il suolo, l'acqua, l'aria e il clima, 3) i beni materiali ed il patrimonio culturale, 4) l'interazione tra i fattori di cui sopra."

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi relativi al procedimento di V.A.S.

Normativa di riferimento Nazionale

- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - "Norme in materia ambientale" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 88 del 14 aprile 2006 - Supplemento Ordinario n. 96 e ss.mm.ii. (in particolare D.Lgs. 4/2008 e D.Lgs. 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea disciplinando V.I.A. e V.A.S.

Normativa di riferimento Regionale

- Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii Norme per il governo del territorio;

- Legge Regionale 10/2010 e ss.mm.ii Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

La procedura di V.A.S. ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie del Regolamento Urbanistico rispetto agli obiettivi di sostenibilità del Piano Strutturale vigente e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore, nonché la partecipazione della collettività, nella forma individuata, alle scelte di governo del territorio.

Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del Regolamento Urbanistico, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi di attuazione del Regolamento Urbanistico. La V.A.S. è avviata durante la fase preparatoria del Regolamento Urbanistico, ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso.

Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di pianificazione, sin dall'avvio dell'attività, i seguenti elementi:

- aspetti ambientali, costituenti lo scenario di partenza (scenario zero) rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte del R.U.;
- strumenti di valutazione degli scenari evolutivi e degli obiettivi introdotti dal Regolamento urbanistico, su cui individuare misure di mitigazione/compensazione e su cui calibrare il sistema di monitoraggio.

La valutazione ambientale strategica è un procedimento "sistematico", teso a valutare gli effetti ambientali di iniziative di piano, di programma, o di politica, al fine di garantire che le conseguenze delle scelte siano incluse e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, parimenti alle considerazioni di ordine economico e sociale. Da tale definizione emerge come la V.A.S. rappresenti uno strumento importante a servizio della realizzazione concreta delle politiche dello "sviluppo sostenibile", uno dei punti fermi di una moderna programmazione di ogni politica pubblica.

Elaborare un piano o programma in un quadro di valutazione strategica significa, ad un tempo:

- integrare la variabile ambientale nelle scelte programmatiche, sin dal momento della definizione dello scenario di base, delle alternative percorribili e dei criteri di valutazione;
- attivare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati alla formazione dell'atto di governo del territorio, in un'ottica di trasparenza, di dialogo e confronto, nonché in una logica forte di mutua responsabilizzazione, cooperazione e interazione tra diversi soggetti portatori di interessi;
- razionalizzare il processo di formazione e adozione della Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico, anche alla luce del principio della sussidiarietà, in specie, di tipo orizzontale, tra Enti pubblici.

Due sono i punti di grande innovazione che distinguono la V.A.S. e la rendono uno strumento qualitativamente diverso da altre procedure di valutazione. Innanzitutto, la Valutazione Ambientale Strategica è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all'avvio della relativa procedura legislativa.

La ratio di tale scelta è garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La V.A.S. costituisce per i piani e i programmi a cui si applica, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione.

L'altro elemento distintivo è il carattere di completezza e onnicomprensività: la V.A.S. impone infatti di guardare all'ambiente nel suo complesso e agli effetti che su di esso può avere il piano oggetto di verifica. Non è un caso che la Parte Seconda del D.Lgs. 152/06 accolga una definizione quanto mai ampia di ambiente come "sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici" (art. 5 co. 1, lett. c).

Le verifiche di coerenza verticale e orizzontale, infatti, introducono la dimensione del rapporto tra il piano o programma oggetto di valutazione e la normativa e la pianificazione esistente, mettendone a confronto gli obiettivi strategici.

1.3 Soggetti coinvolti nel procedimento

Il presente documento preliminare costituisce presupposto per la definizione del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi e per effetto dei disposti di cui all'art. 22 della L.R. Toscana n. 10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni, che accompagna la proposta di variante urbanistica.

A tal proposito, si fa presente che i Soggetti coinvolti nel procedimento sono individuati ai sensi dei disposti dell'art. 18, come pure gli Enti competenti in materia ambientale deputati al rilascio di pareri o nullaosta, ai sensi dell'art. 20 della sopracitata Legge regionale.

Inoltre, nel presente paragrafo vengono distinti, sulla base delle "definizioni" di cui all'art. 4 della L.R. Toscana n. 10/2010, e ss.mm.ii., il Proponente della Variante, nonché l'Autorità Procedente e Competente.

In particolare, queste ultime sono articolate come segue:

Proponente: Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Castiglion Fiorentino;

Autorità Competente: Commissione per il Paesaggio, costituito da membri esterni all'Amministrazione, nominati con specifico atto di Giunta;

Autorità Procedente: Consiglio Comunale, in quanto organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

Gli artt. 19 e 20 della L.R. Toscana n. 10/2010, e ss.mm.ii., stabiliscono i criteri per l'individuazione, da parte dell'Autorità Competente, in collaborazione con l'Autorità Procedente, rispettivamente degli Enti Territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale.

Di seguito si riporta l'elenco degli enti interessati ovvero competenti in materia ambientale, cui trasmettere telematicamente il presente documento, ai fini del corretto svolgimento della fase di consultazione:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto e Arezzo- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;
- Azienda A.U.S.L. Toscana Sud-Est;
- A.R.P.A.T. - Dipartimento di Arezzo;

altresì si individuano una serie di strutture e di enti che possano dare supporti informativi in questa fase consultiva:

- Ufficio Regionale del Genio Civile di Area Vasta Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Consorzio di Bonifica Alto Valdarno;
- Autorità Idrica Toscana;
- Nuove Acque S.p.a.;
- E.S.TR.A – Energia Servizi Territorio Ambiente S.p.a.;

- TERNA-Operatore per la trasmissione dell'energia elettrica;
- Enel - Fornitura Energia Elettrica;
- Telecom Italia Spa – Azienda di telecomunicazioni;
- Autorità ATO dei Rifiuti - Comunità di Ambito Toscana Sud.

Tali Enti ed Amministrazioni hanno facoltà di esprimere il proprio contributo, ai sensi e per effetto del comma 3 dell'art. 22, entro **30 gg.** dal ricevimento del Rapporto preliminare per lo svolgimento della procedura di verifica di Assoggettabilità alla VAS.

1.4 La Variante in rapporto allo stato della pianificazione

Il comune di Castiglion Fiorentino è dotato di Piano Strutturale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 20.07.2009 e di Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 29.12.2015.

Di seguito si riporta quadro sinottico aggiornato all'attualità dello stato della pianificazione del Comune di Castiglion Fiorentino:

Piano Strutturale

| | Data | Pubblicazione BURT |
|---------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Adozione | <i>Del.C.C. n. 35 del 11/05/2007</i> | <i>n.23 del 06/06/2007</i> |
| Approvazione | <i>Del.C.C. n. 32 del 20 /07/2009</i> | <i>n.3 del 20/01/2010</i> |

Regolamento Urbanistico

| | Data | Pubblicazione BURT |
|---------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Adozione | <i>Del.C.C. n.12 del 12/03/2015</i> | <i>n.13 del 01/04/2015</i> |
| Approvazione | <i>Del.C.C. n.59 del 29/12/2015</i> | <i>n.5 del 03/02/2016</i> |

La soprarichiamata Legge Regionale pone delle limitazioni alle Varianti effettuate da parte delle Amministrazioni comunali, seppur dotate di entrambi gli strumenti della pianificazione, costituite dal fatto che tali Varianti, qualora prevedano impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, possono essere approvate esclusivamente previo parere favorevole della conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25 della LR65/2014.

La presente Variante, tuttavia, è esclusa dall'applicazione della sopracitata limitazione, in considerazione del fatto che

- il comparto edificatorio CAS 20, oggetto di variante, è inserito all'interno del perimetro del territorio urbanizzato definito dal Regolamento Urbanistico;
- non sono interessate aree ad esclusiva o prevalente destinazione d'uso agricola.

Tale disposizione normativa non contiene quindi limitazioni per la Variante oggetto della presente procedura di Verifica di Assoggettabilità, in quanto essa, tra le altre cose, attiene un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato, e prevede una riduzione del dimensionamento attribuito per la funzione residenziale all'UTOE 1 dal vigente Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale.

La Variante come sopra esposto, non si configura come incremento di consumo di suolo in territorio extraurbano, pertanto non è soggetta alle procedure di cui all'art. 25 della L.R.65/2014 Toscana, e ss.mm.ii.

2. La proposta di Variante

2.1 Inquadramento territoriale dell'area

L'area oggetto d'intervento è ubicata ai margini della parte residenziale posta a nord/est del centro di Castiglion Fiorentino, la quale si è sviluppata dagli anni '70 fino ai giorni nostri. Si tratta di un'area leggermente in pendenza posta a raccordo tra il fondovalle e la fascia pedecollinare a monte di Castiglion Fiorentino. Attualmente destinata alla coltivazione di olivi è priva di terrazzamenti o altri elementi morfologici caratterizzanti.

A nord ed ad ovest è delimitata da edifici residenziali e relative pertinenze mentre a sud ed a est da oliveti o terreni seminativi.



L'area è prossima a tutti i servizi ed alle strutture di vicinato presenti nel borgo del paese mentre mediante la viabilità esistente è collegata alle principali direttrici che attraversano il comune. A sud/est è posta la zona sportiva comprendente, stadio comunale, piscina comunale e campi da tennis. Non sono presenti nella zona stabilimenti industriali o altri elementi incompatibili alla residenza.

Da un'analisi del sistema insediativo presente nella zona emerge che la tipologia edilizia più rilevante è composta da fabbricati indipendenti unifamiliari o bifamiliari.

La porzione edificabile del comparto comprende la parte più a nord di un appezzamento di terreno destinata ad uliveto di forma allungata nella direzione nord – sud . L'appezzamento è sufficientemente livellato con declivio verso sud ed è privo di terrazzamenti o scarpate rilevanti. A nord è delimitato dall'area di pertinenza di due edifici residenziali, a sud da un fosso, mentre ad est ed a ovest da due scarpate di raccordo con i terreni adiacenti. La scarpata ad ovest nel tratto più a nord, a causa del maggiore dislivello è stata sistemata con un muro a retta dal quale emergono degli scarichi reflui provenienti da gran parte della zona residenziale adiacente, che scaricano nella scolina posta alla base della scarpata e successivamente con scolo nel fosso all'estremità sud dell'appezzamento.

Il perimetro del comparto vigente si estende oltre il suddetto muro a retta, andando a comprendere una porzione del resede del fabbricato adiacente e posto ad una quota superiore.



L'area è collegata alla viabilità pubblica dal tratto di strada privata che attraversa le residenze poste a nord della medesima. L'intorno è rappresentato da terreni incolti o sistemati ad uliveto oltre ad una zona residenziale che confina a nord e nord/ovest con l'area. Nello specifico in aderenza al perimetro del comparto si trova un tessuto urbano che si è sviluppato dagli anni '70 fino ad oggi, con gli ultimi interventi che hanno riguardato gli edifici posti a nord dell'area e del comparto.



Indicazione dei punti di vista fotografici



foto 1



foto 2



foto 3



foto4



foto 5



foto 6



foto 7

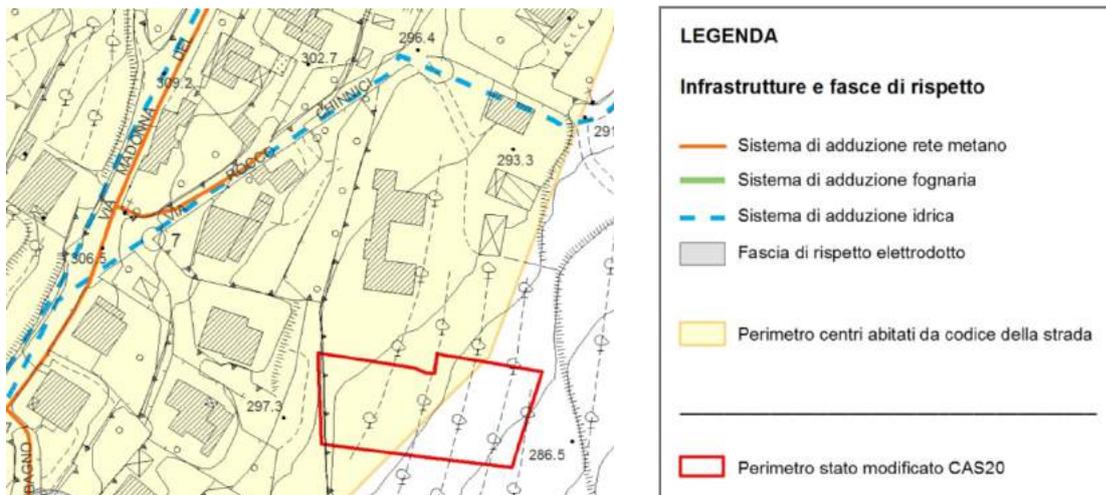


foto 8

Per quanto riguarda i servizi l'area in oggetto è servita o facilmente collegabile con tutte le reti necessarie all'urbanizzazione ad eccezione della fognatura per la quale è previsto un intervento di pubblica utilità che oltre a dotare la zona di detto servizio prevede la bonifica di una situazione di degrado a tutta la zona. La rete elettrica è prossima all'area di intervento in quanto un armadio di diramazione raggiunge la viabilità privata di collegamento, mentre l'acquedotto

comunale ed il metanodotto sono presenti lungo via Rocco Chinnici. Per quanto riguarda la linea telefonica sono presenti nella zona linee aeree di distribuzione .

Come anticipato, poiché le fognature delle acque nere e di quelle piovane di gran parte della zona residenziale posta a monte scaricano sui terreni oggetto di intervento generando ristagni con ovvie conseguenze maleodoranti e insalubri è necessario un intervento di bonifica degli scarichi a cielo aperto che emergono dalla scarpata ovest, precedentemente descritta, su cui possano essere convogliati gli scarichi dei due nuovi fabbricati. In merito a ciò si rimanda al paragrafo 2.4 "Contenuti del Piano Attuativo".



L'ambito territoriale oggetto della presente proposta non è interessato dalla presenza di invariants strutturali di progetto, tuttavia, essendo l'area situata in area prossima al centro storico del capoluogo, rientra all'interno dell'area sottoposta al vincolo paesaggistico, come specificato nell'ambito del successivo paragrafo 2.2 *Assetto vincolistico*.

Di seguito viene tenuto a riferimento e verificato quanto stabilito nell'allegato D alla Legge Regione Toscana n. 10/2010 sebbene tale allegato è stato abrogato dalla LR 17/2016 "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015 . Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014".

Si ritiene opportuno, infatti, in maniera del tutto facoltativa verificare la definizione dell'ambito territoriale d'intervento e della "sensibilità ambientale" delle zone geografiche che possono risentire dell'impatto del progetto tenendo conto dei seguenti elementi seppur attualmente la tabella sia stata abrogata:

- l'utilizzazione attuale del territorio;
- la ricchezza relativa, la qualità e la capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona;
- la capacità di carico dell'ambiente naturale, con particolare attenzione alle seguenti zone:
 - a) zone umide;
 - b) zone costiere;
 - c) zone montuose e forestali;
 - d) riserve e parchi naturali, ivi comprese le relative aree contigue;

- e) aree carsiche;
 f) zone nelle quali gli standard di qualità ambientale della legislazione comunitaria sono già superati;
 g) zone a forte densità demografica;
 h) zone di importanza storica, culturale, paesaggistica o archeologica;
 i) aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle acque pubbliche;
 l) zone classificate o protette dalle norme vigenti; zone protette speciali designate in base alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;
 m) aree a rischio di esondazione;
 n) territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.

Di seguito so riportano le caratteristiche dell'ambito territoriale di riferimento in rapporto alle componenti precedentemente elencate, desunte dal sopracitato allegato D alla L.R. Toscana n. 10/2010:

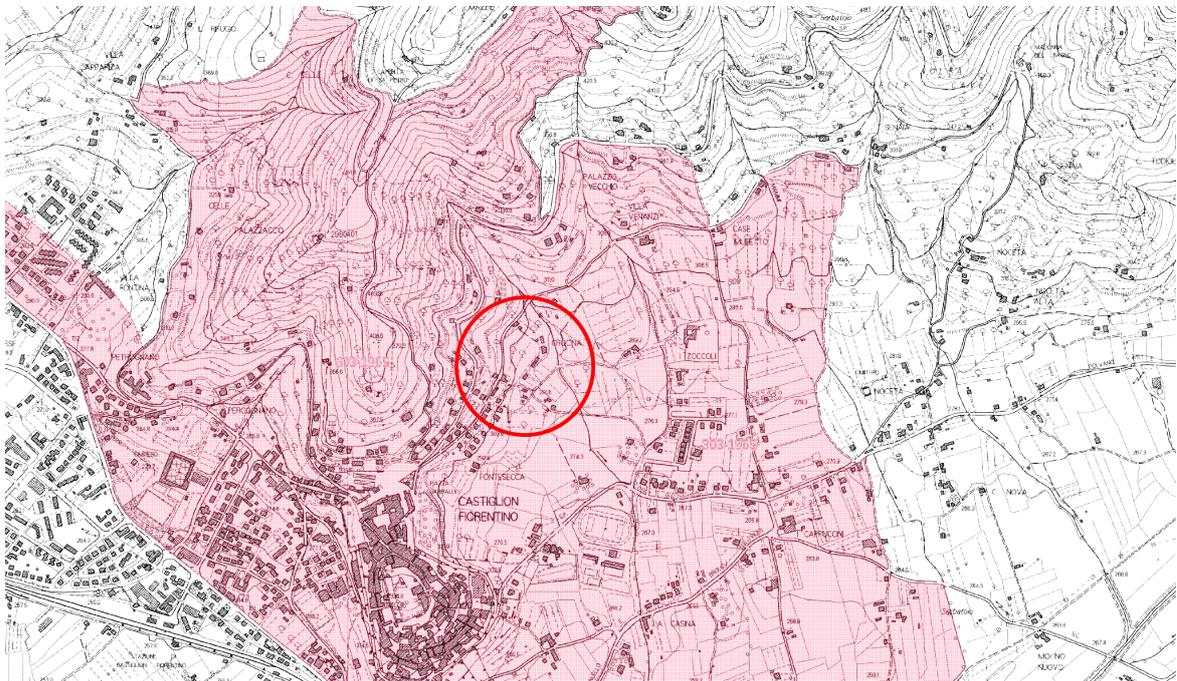
| | |
|--|---|
| <i>zone umide</i> | Non pertinente |
| <i>Zone costiere</i> | Non pertinente |
| <i>zone montuose e forestali</i> | Non pertinente |
| <i>riserve e parchi naturali, ivi comprese le relative aree contigue</i> | Non pertinente |
| <i>aree carsiche</i> | Non pertinente |
| <i>zone nelle quali gli standard di qualità ambientale della legislazione comunitaria sono già superati</i> | Non pertinente |
| <i>zone a forte densità demografica</i> | Non pertinente |
| <i>zone di importanza storica, culturale, paesaggistica o archeologica</i> | L'area interessata dalla variante rientra all'interno di un'area sottoposta al vincolo paesaggistico |
| <i>aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle acque pubbliche</i> | La variante oggetto della presente procedura non ha interferenze su aree demaniali. |
| <i>zone classificate o protette dalle norme vigenti; zone protette speciali designate in base alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE</i> | Non pertinente |
| <i>aree a rischio di esondazione</i> | Gli interventi edificatori sono previsti in aree a pericolosità idraulica "bassa" I.1, non soggette ad esondazioni |
| <i>territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228</i> | Non pertinente in quanto l'intervento si attua in corrispondenza di un'area già individuata dagli strumenti della pianificazione comunale vigenti come ambito di espansione residenziale, interna al perimetro del territorio urbanizzato |

2.2 Assetto vincolistico

Al fine di definire l'assetto vincolistico dell'area d'intervento sono stati tenuti a riferimento i dati costitutivi del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, come pure le informazioni reperibili dai database regionali, aggiornati alla luce dell'approvazione del PIT/PPR.

PIT/PPR della Regione Toscana

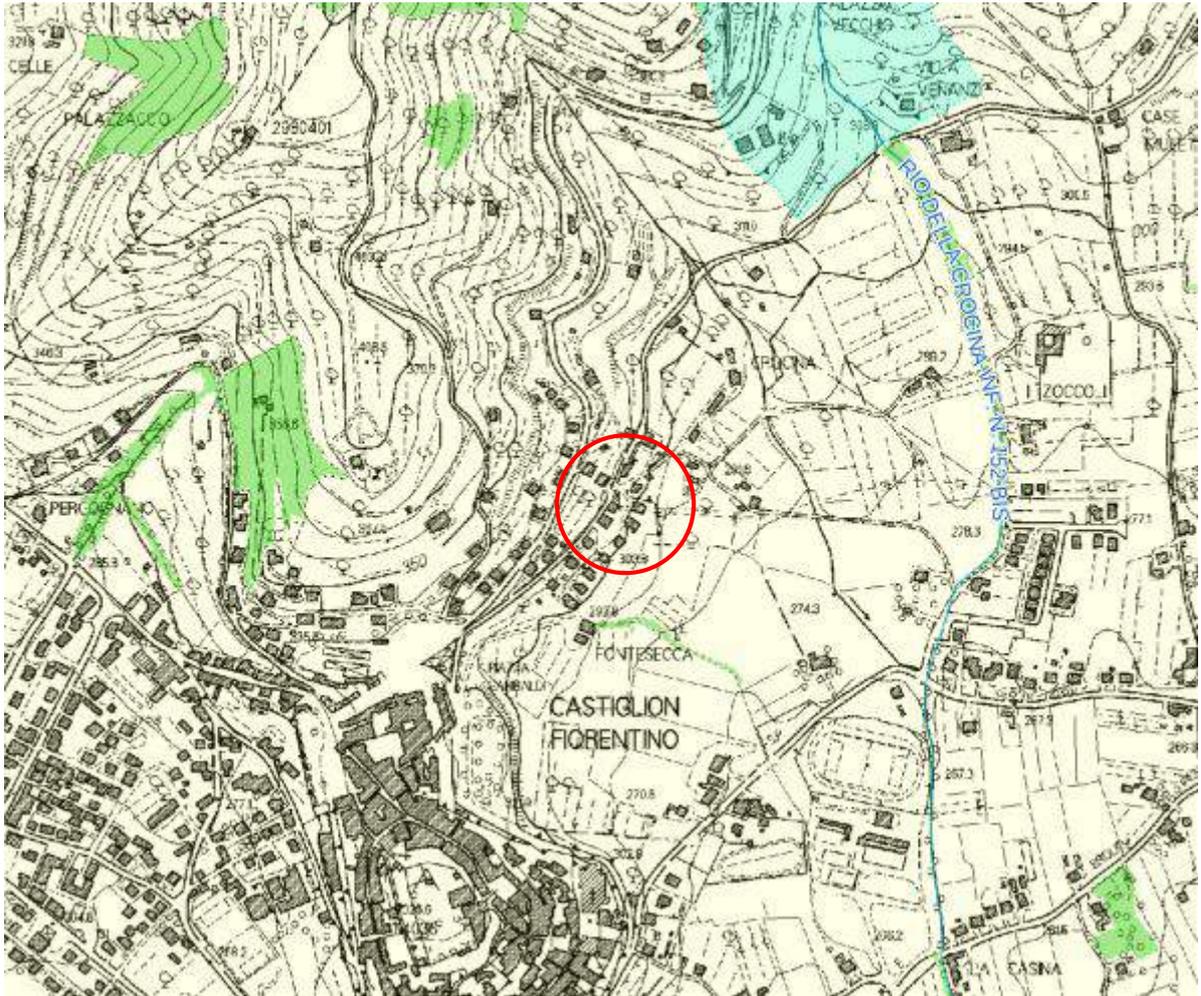
Analizzando i dati inseriti all'interno del sito internet regionale, si rileva che gli immobili oggetto di richiesta di variante rientrano, come mostrato nell'ambito dell'immagine di seguito riportata, all'interno di una vasta area direttamente interessata dalla presenza del vincolo paesaggistico di cui all'art.136 del Dlgs 42/2004 con DM 29/10/1965.



**PIT implementazione paesaggistica - Carta dei vincoli:
"Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"(D.lgs. 42/2004, art. 136)**

Inoltre, viste appunto le limitazioni sopra descritte, si può individuare sin da ora la necessità che l'intervento sia predisposto in modo da inserirsi correttamente all'interno del contesto storico e paesaggistico di riferimento, sia sotto il profilo tipologico, che nella scelta dei materiali e delle coloriture, che dovranno essere definite, in fase di progettazione definitiva, con particolare attenzione ai manufatti edilizi che caratterizzano l'intorno del progetto e che contribuiscono a determinare il valore corale del sistema insediativo di riferimento.

Dall'esame degli elaborati del PIT implementazione paesaggistica, non si rileva la presenza di vincoli ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, e ss.mm.ii. di aree tutela per legge.

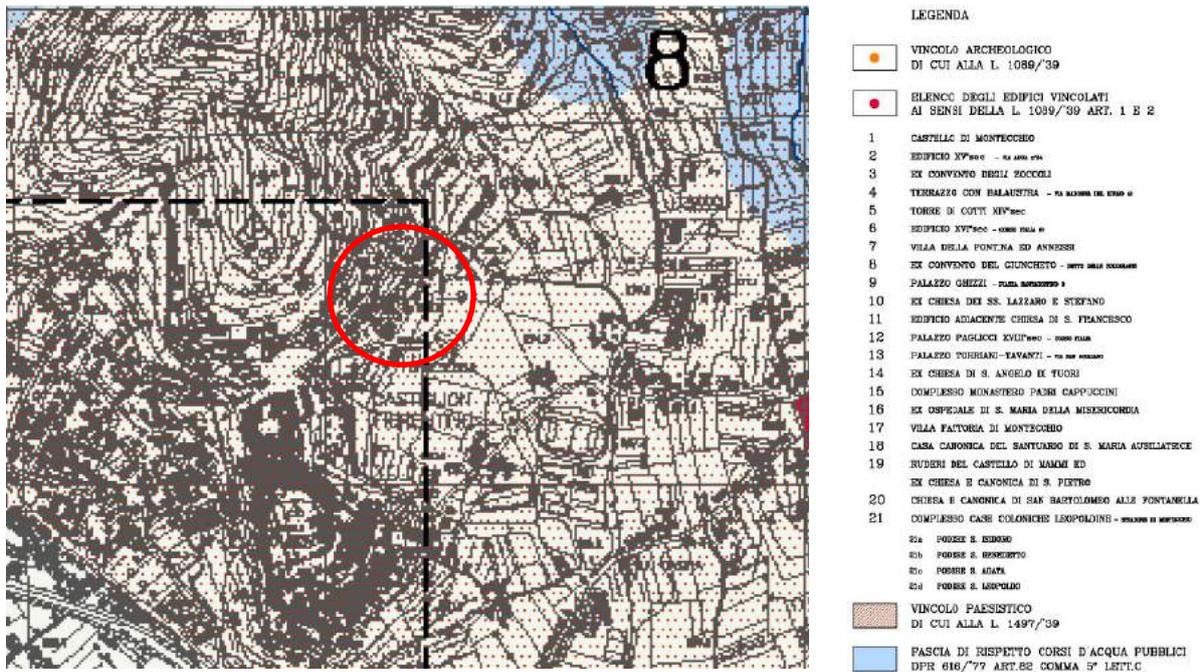


PIT implementazione paesaggistica – Vincoli (D.lgs. 42/2004, art. 142)

Piano Strutturale

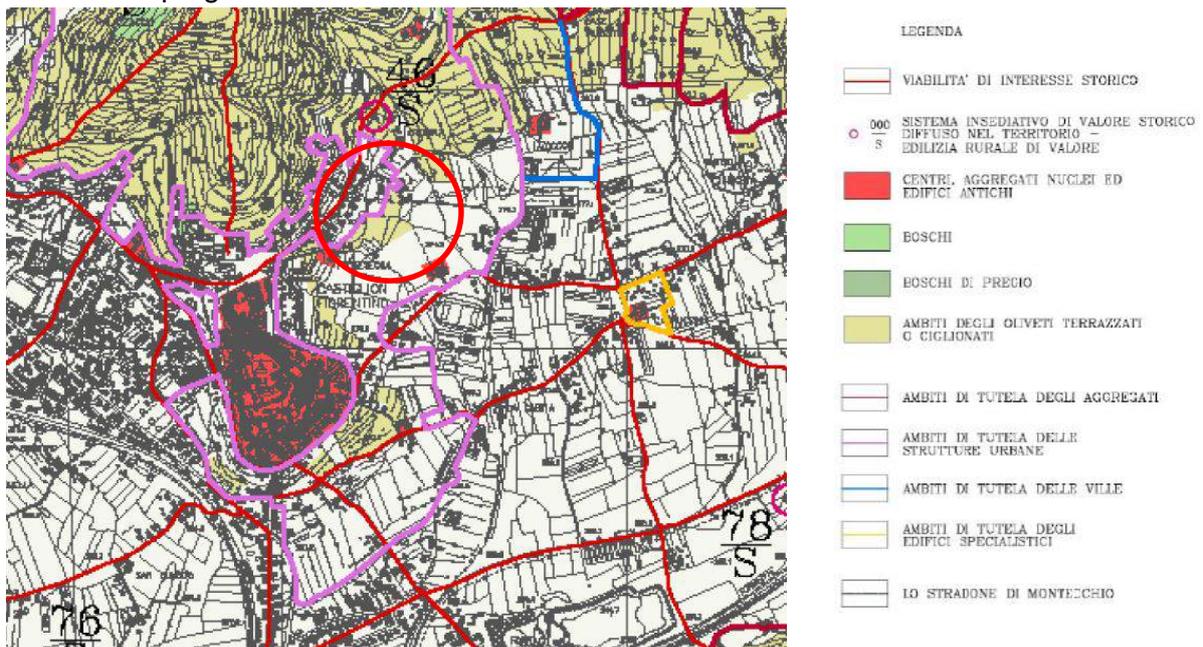
Nell'ambito del presente documento è stata analizzata anche la presenza, in corrispondenza dell'ambito d'intervento, di eventuali invarianti strutturali, definite a livello di Piano Strutturale comunale vigente.

Il Quadro Conoscitivo nell'ambito della tavola V02 "I Vincoli", mostra la presenza del vincolo paesaggistico definito anche dal PIT.



Piano Strutturale vigente: Estratto Tav. V02: "Vincoli sovraordinati"

Le tavole di progetto B04.1 "Le Invarianti" evidenzia l'assenza di elementi di invariante o tutela.

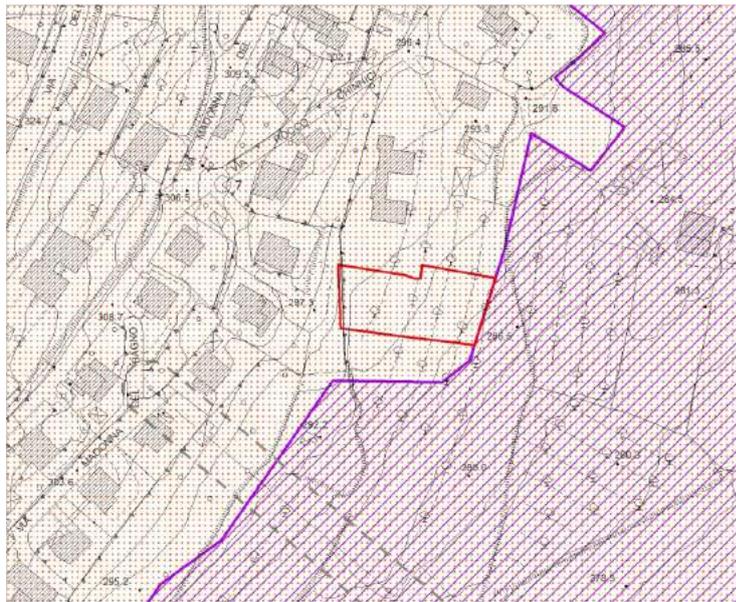


Piano Strutturale vigente: Estratto Tav. B04.1 "Le invarianti"

Regolamento Urbanistico

Lo strumento vigente, approvato nel dicembre 2015, ha previsto un importante aggiornamento in riferimento all'assetto vincolistico attuale data anche la base di quadro conoscitivo del Piano Strutturale, superata, risalente al 2007.

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole V01 "Vincoli e tutele" e V02 "Infrastrutture e fasce di rispetto" parte integrante della documentazione del Regolamento Urbanistico

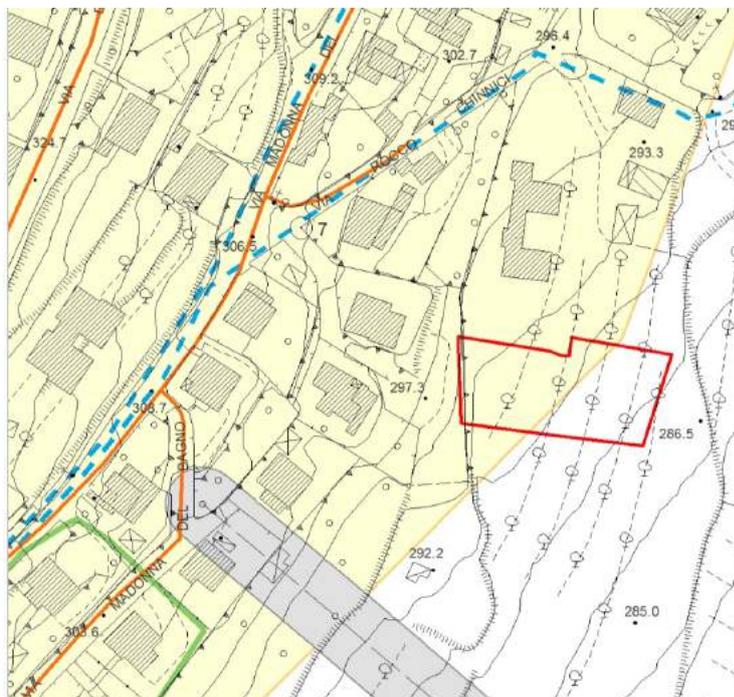


LEGENDA

Vincoli e Tutele

-  Aree di tutela delle strutture urbane
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004
-  Reticolo idrografico (D.C.R. n. 9 del 10/02/2015)
-  Buffer di 10 m del reticolo idrografico (D.C.R. 9/2015)
-  Perimetro stato modificato CAS20

Ru vigente: Estratto Tav. V01b: "Vincoli e tutele"



LEGENDA

Infrastrutture e fasce di rispetto

-  Sistema di adduzione rete metano
-  Sistema di adduzione fognaria
-  Sistema di adduzione idrica
-  Fascia di rispetto elettrodotto
-  Perimetro centri abitati da codice della strada
-  Perimetro stato modificato CAS20

Ru vigente: Estratto Tav. V02b: "Infrastrutture e fasce di rispetto"

La prima ,V01, conferma come sopra evidenziato dagli strumenti sovraordinati la presenza del vincolo paesaggistico di cui all'art.136 del Dlgs 42/2004 con DM 29/10/1965. " Zona panoramica sita nel comune di Castiglion Fiorentino" la seconda V02, invece non individua particolare vincoli presenti nell'area oggetto di intervento.

2.3 Contenuti della variante

La Variante urbanistica di cui al presente documento preliminare è finalizzata all'attuazione del comparto residenziale CAS 20 tramite piano attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente.

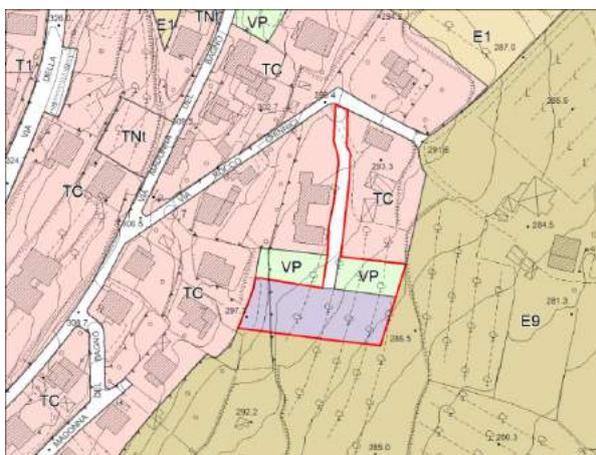
Il Regolamento Urbanistico vigente prevede nella zona un' area di trasformazione classificata CAS 20 disciplinata dall'articolo 59 delle NTA di cui si riporta la disciplina integralmente.

art.59 NRx - A prevalente carattere residenziale

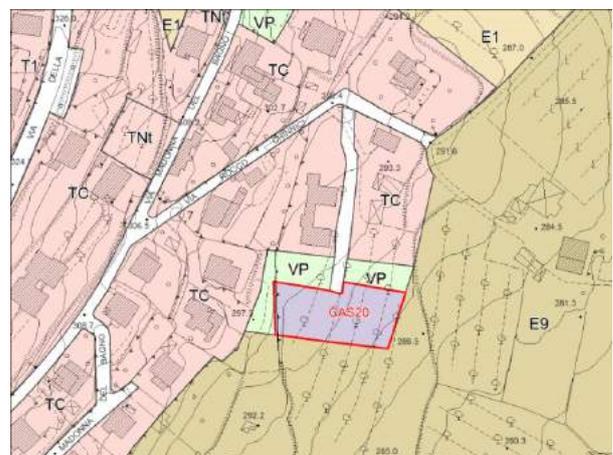
Il Regolamento urbanistico individua, all'interno del territorio urbanizzato, le Aree di nuova formazione "a prevalente carattere residenziale". Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

Esse sono contraddistinte sugli elaborati grafici di Regolamento Urbanistico dalla sigla "NRx" ed assimilate a zone territoriali omogenee "C", ai sensi del D.M. 1444/68, e ss.mm.ii.

Il Regolamento Urbanistico definisce per ciascuna delle aree di nuova formazione, di seguito elencate, specifica scheda di comparto per l'attuazione degli interventi, di cui all'Allegato 2 "Schede dei comparti di trasformazione", contenente la definizione delle modalità di attuazione degli interventi, i parametri urbanistici ed edilizi e le relative condizioni di fattibilità. Ulteriori prescrizioni sono impartite nell'ambito del Rapporto Ambientale per la VAS, facente parte integrante del presente Regolamento. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale o preventiva realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amministrazione Comunale. L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico è condizione per l'approvazione del Piano attuativo ovvero per il rilascio del titolo abilitativo.



RU vigente: Estratto Tav.C01b stato vigente modificato



RU vigente: Estratto Tav.C01b stato

La variante prevede una riduzione della superficie territoriale dell'area di trasformazione mediante una ripermetrazione coincidente con la base del muro a retta posto a definizione del dislivello ad ovest, con il confine delle aree di pertinenza dei due edifici a nord e con l'esclusione del tratto di strada privata originariamente compreso.

La nuova area *CAS20-Modificata* lungo i fronti est e sud rimane definita dal Perimetro del Territorio Urbanizzato. All'interno il nuovo comparto è interamente destinato ad edificazione fatto salva una fascia di 5ml posta lungo i confini nord e ovest destinata a Verde Privato (PV).

Le aree esterne al comparto che originariamente ne facevano parte sono state destinate a Verde Privato (VP come definito nelle NTA del RU) oltre a quelle altre aree che vi erano già state destinate.

La nuova scheda CAS20 - VARIATA oltre ad una ridefinizione del perimetro, non va ad incrementare i parametri previsti originariamente dal RU per la zona in oggetto, al contrario essa riduce la superficie territoriale che da 2700mq diventa 1600mq, diminuisce la SUL che da 500mq passa a 400mq, riduce il numero delle unità abitative che da 5 viene portato a 2, non prevede più la possibilità di fare edifici bifamiliari ma solo unifamiliari, inoltre individua come modalità di intervento il Piano Attuativo al contrario della scheda originaria che prevedeva anche l'intervento diretto convenzionato.

Visto il disinteresse delle proprietà interessate nella nuova scheda sono stati eliminati anche i riferimenti alla sistemazione della strada di accesso. L'obiettivo della presente Variante nasce da un aggiustamento sul lato ovest motivato dall'orografia del luogo e dalla rimozione della porzione di strada privata che lo collega con via Rocco Chinnici in quanto comprendeva altre proprietà che hanno richiesto di essere stralciate dal medesimo.

Riepilogo dei principali parametri della scheda vigente e di quella proposta in variante

| | VIGENTE | VARIATA |
|---------------------------|---|-----------------|
| Modalità di intervento | Piano Attuativo o Intervento Diretto Convenzionato | Piano Attuativo |
| N. unità abitative | 5 | 2 |
| Destinazione | Residenziale | Residenziale |
| SUL | 500mq | 400mq |
| RC | 30% | 30% |
| N. Piani | 2 | 2 |
| H massima | 6,5ml | 6,5ml |
| ERS | - | - |

| AREA DI TRASFORMAZIONE CAS20 | | | | |
|---|-------------------------------------|-----------|-----------|-------|
| Ambito Castiglion Fiorentino | | | | |
| | | | | |
| DATI | | | | |
| Tipo edilizio | Due edifici bifamiliari | SUL mq | 500 | |
| Destinazione | Residenziale | RC | 30% | |
| N. Unità abitative | 5 | N. Piani | 2 | |
| Modalità di intervento | Intervento Diretto Convenzionato | H Massima | 6,5 m | |
| FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI | | | H Massima | 6,5 m |
| FG 2 | FS 3 | FI 1 | % ERS | - |
| LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE: L'intervento è subordinato alla sistemazione della strada d'accesso al sito, ricompresa all'interno del perimetro di comparto ed alla definizione di un'area di verde privato, il cui progetto di sistemazione dovrà privilegiare la piantumazione di olivi. Il progetto da sottoporre a Piano Attuativo dovrà essere redatto privilegiando soluzioni volte a limitare i movimenti terra. E' esclusa la realizzazione di piani interrati. Per quanto concerne eventuali prescrizioni relative alla fattibilità degli interventi si faccia riferimento ai contenuti delle NTA per ciascuna classe indicata nella presente scheda ed alla scheda di fattibilità del comparto. | | | | |

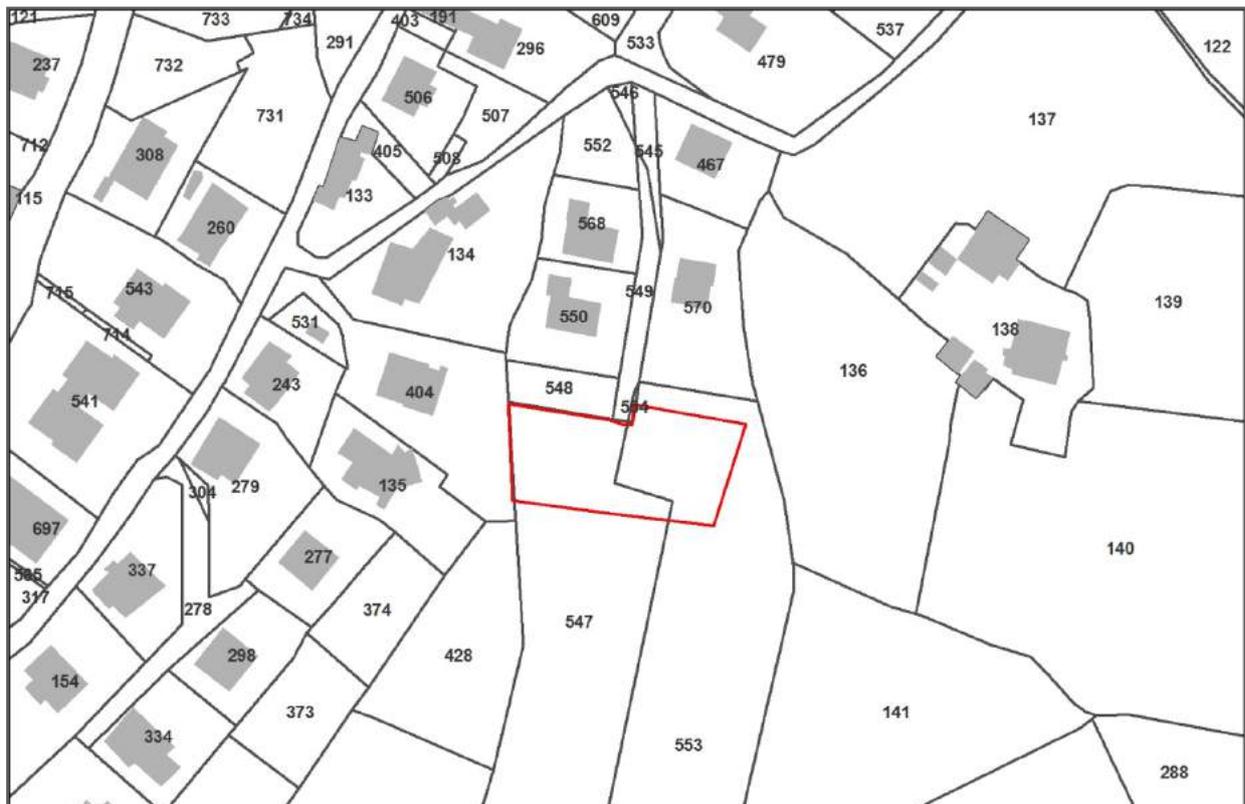
| AREA DI TRASFORMAZIONE CAS20 | | | | |
|--|--------------------------|-----------|-----------|-------|
| Ambito Castiglion Fiorentino | | | | |
| MODIFICATA | | | | |
| | | | | |
| DATI | | | | |
| Tipo edilizio | Due edifici unifamiliari | SUL mq | 400 | |
| Destinazione | Residenziale | RC | 30% | |
| N. Unità abitative | 2 | N. Piani | 2 | |
| Modalità di intervento | Piano Attuativo | H Massima | 6,5 m | |
| FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI | | | H Massima | 6,5 m |
| FG 2 | FS 3 | FI 1 | % ERS | - |
| LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE: Il progetto da sottoporre a Piano Attuativo dovrà essere redatto privilegiando soluzioni volte a limitare i movimenti terra. E' esclusa la realizzazione di piani interrati. Per quanto concerne eventuali prescrizioni relative alla fattibilità degli interventi si faccia riferimento ai contenuti delle NTA per ciascuna classe indicata nella presente scheda ed alla scheda di fattibilità del comparto. | | | | |

2.3 Contenuti del Piano Attuativo

Inquadramento catastale

I terreni compresi nel comparto CAS 20 originario sono identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino al foglio 25 dalle particelle 404, 545, 547, 549, 553, 554 e 570

A seguito di modifica e Variante della CAS 20 il comparto comprenderà esclusivamente parte della particella 547 e parte della particella 553.



Intervento di pubblica utilità

Nella redazione del progetto di Piano è stato individuato un intervento di pubblica utilità che il proponente si impegna a realizzare a titolo gratuito ed a cedere all'Amministrazione Comunale compreso eventuale titolo di servitù.

Nello specifico l'intervento consiste nella bonifica di alcuni scarichi provenienti dalla zona residenziale posta a nord/ovest (foto 1 e 2) che depositano a cielo aperto reflui che in parte scaricano mediante la scolina a base della scarpata lungo il confine ovest ed in parte generano fenomeni di ristagno (foto 3 e 4) con conseguenze maleodoranti ed insalubri per l'area.



foto 1



foto 2



foto 3



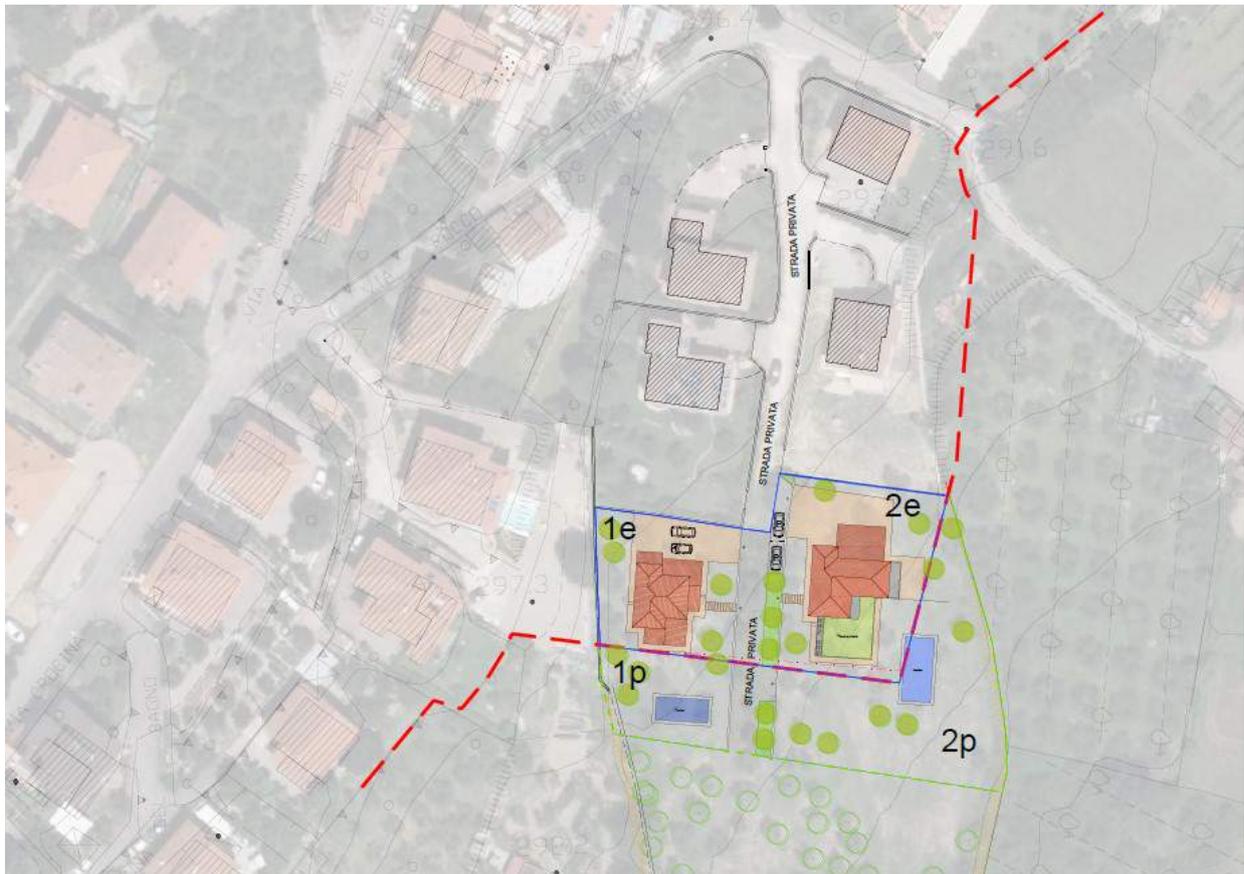
foto 4

Premesso che l'origine e la causa degli scarichi non è legata in alcun modo al proponente e che al contrario, tale stato mai autorizzato o legittimato in alcun modo, ha generato numerosi problemi legati alla fruibilità ed alla salubrità del luogo. L'intervento proposto prevede quanto già previsto dagli enti coinvolti per la risoluzione.

Il Piano, in accordo con l'ente gestore (Nuove Acque spa) prevede di raccogliere e convogliare gli scarichi esistenti di tipo misto (nere e piovane) in un pozzetto posto alla base della scarpata dopodiché mediante una doppia fognatura, composta alla base da una tubatura per il normale scarico delle acque prevalentemente nere a cui sarà sovrapposta una seconda tubatura facente funzione di troppo pieno in occasione di prevalenza di acque piovane. La linea di doppia fognatura realizzata esclusivamente su terreni dei soggetti proponenti raccorderà gli scarichi esistenti al fosso posto lungo il confine sud su cui è già presente una linea di scarico.

Il progetto

Il progetto dell'area trasformata a seguito di variante prevede la realizzazione di due lotti (1E e 2E) indipendenti posti ai lati dell'estensione della viabilità privata di collegamento con via Rocco Chinnici. In aggiunta ai lotti edificabili sono individuate due aree di pertinenza ai suddetti lotti (1P e 2P) dove non sono previsti interventi edilizi costituenti SUL ma solo opere pertinenziali in conformità alle previsioni del RU per le zone agricole.



Sistemazione dell'area di progetto

L'intervento proposto è in linea con le indicazioni suggerite dal Piano Strutturale in quanto grazie anche alle limitate dimensioni, non incide sulla viabilità esistente ed inoltre prevede parcheggi pubblici e zone verdi. In riferimento alle aree verdi ed agli spazi pubblici si ricorda la prossimità della zona dal Parco del Pallaio e da Piazzale Garibaldi i principali spazi collettivi del paese dove hanno luogo gli eventi più rilevanti e dove sono presenti gli spazi maggiormente attrezzati.

L'insediamento residenziale

Per ogni lotto edificabile è prevista una villetta unifamiliare per ciascuno dei quali è stata predisposta una tipologia indicativa e non vincolante.

Entrambe le tipologie, prevedono un piano terra a quote sfalsate per assecondare il naturale declivio del terreno destinato prevalentemente a zona giorno o servizi accessori ed un primo piano destinato al reparto notte. Entrambe le tipologie prevedono la realizzazione di un garage.

Il progetto di Piano in base al rilievo dello stato attuale definisce le quote di imposta del fabbricato. Nei lotti di pertinenza ai lotti edificabili è prevista la realizzazione di piscine, strutture prive di rilevanza edilizia o quanto altro ammesso nelle NTA del RU.

Al fine di dare uniformità ai fronti stradali dell'intervento, l'impostazione di parte del fronte stradale a quota rialzata è vincolante.

Nei fabbricati più grandi il piano superiore è destinata al reparto notte, mentre in tutti gli edifici è prevista la realizzazione di un piano seminterrato in corrispondenza della parte rialzata. La realizzazione di altri locali totalmente interrati è demandata ai progetti esecutivi dei singoli lotti.

Per ogni fabbricato è prevista la realizzazione di un autorimessa pertinenziale in quota con il resede al fine di individuare parcheggi per la sosta stanziale in conformità alle previsioni delle NTA del Regolamento Urbanistico che indica per ogni lotto 3,3mq di parcheggio ogni 10mq di SUL con un minimo di 2 posti auto, da posizionarsi anche all'esterno nelle tipologie più piccole.

Non sono ammessi e non sono previsti locali interrati o seminterrati escludendo così la possibilità di realizzare autorimesse nel sottosuolo. E' prevista tuttavia la realizzazione di locali tecnici esterni anche parzialmente interrati con altezza non maggiore a 1.80ml.

Il progetto dei nuovi fabbricati sarà realizzato in conformità alle tipologie edilizie riconoscibili all'interno del contesto limitrofo, propendendo una articolazione volumetrica e una composizione architettonica che valorizzi il luogo e riduca l'impatto paesaggistico.

Le finiture degli edifici saranno realizzate in riferimento alle indicazioni delle NTA del presente Piano e dovranno contribuire alla valorizzazione e alla contestualizzazione del manufatto.

Sono ammessi e previsti tutti gli interventi migliorativi legati al benessere delle abitazioni, come cappotti, impianti solari, serre solari, biomasse, recupero acque o altre tecnologie che contribuiscano alla riduzione dell'impatto energetico e consumo di risorse, fino anche alla realizzazione di abitazioni off-grid.

Viabilità interna e parcheggi

Entrambi i lotti saranno serviti dall'estensione delle viabilità privata esistente sistemata al naturale con breccia in similitudine al tratto esistente.

Lungo il tratto di nuova viabilità saranno posizionati i parcheggi pubblici in adempimento ai standard del D.M. 1444/68 e ss.mm.ii. e dal Titolo VI delle NTA del Regolamento Urbanistico. I nuovi parcheggi saranno realizzati in similitudine al fondo stradale.

Al fine di adempiere ai standard verdi previsti dal D.M. 1444/68 e ss.mm.ii. dopo l'area a parcheggio è prevista la realizzazione di una zona verde arredata con essenze locali.

Gli allacci alle reti

Ogni lotto sarà dotato di allaccio a tutte le reti di servizio.

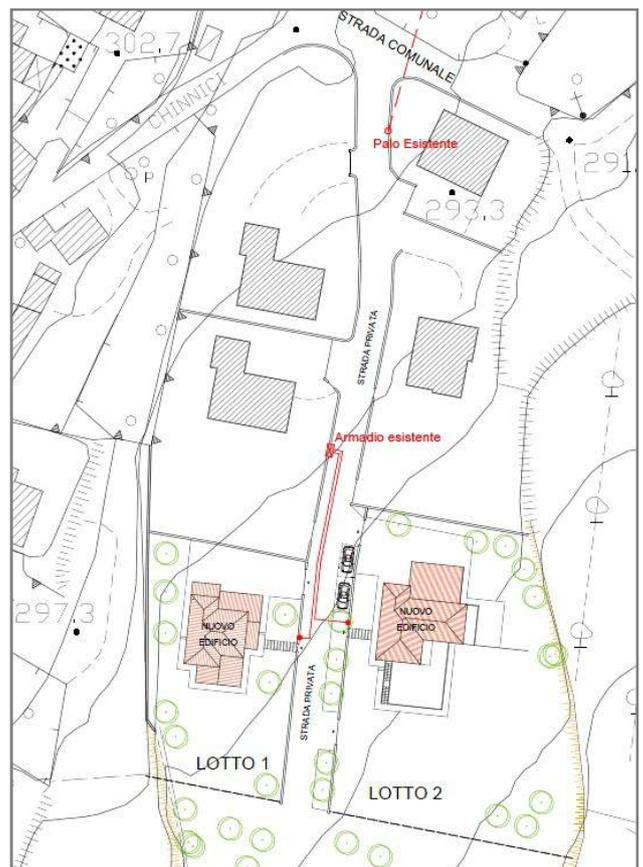
Mediante collegamento su sottosuolo a via Rocco Chinnici sarà possibile eseguire all'allaccio al metanodotto e all'acquedotto. La rete elettrica già



-  acquedotto esistente
-  nuova allaccio di progetto
-  pozzetto contatore (su suolo pubblico)
-  punto di allaccio

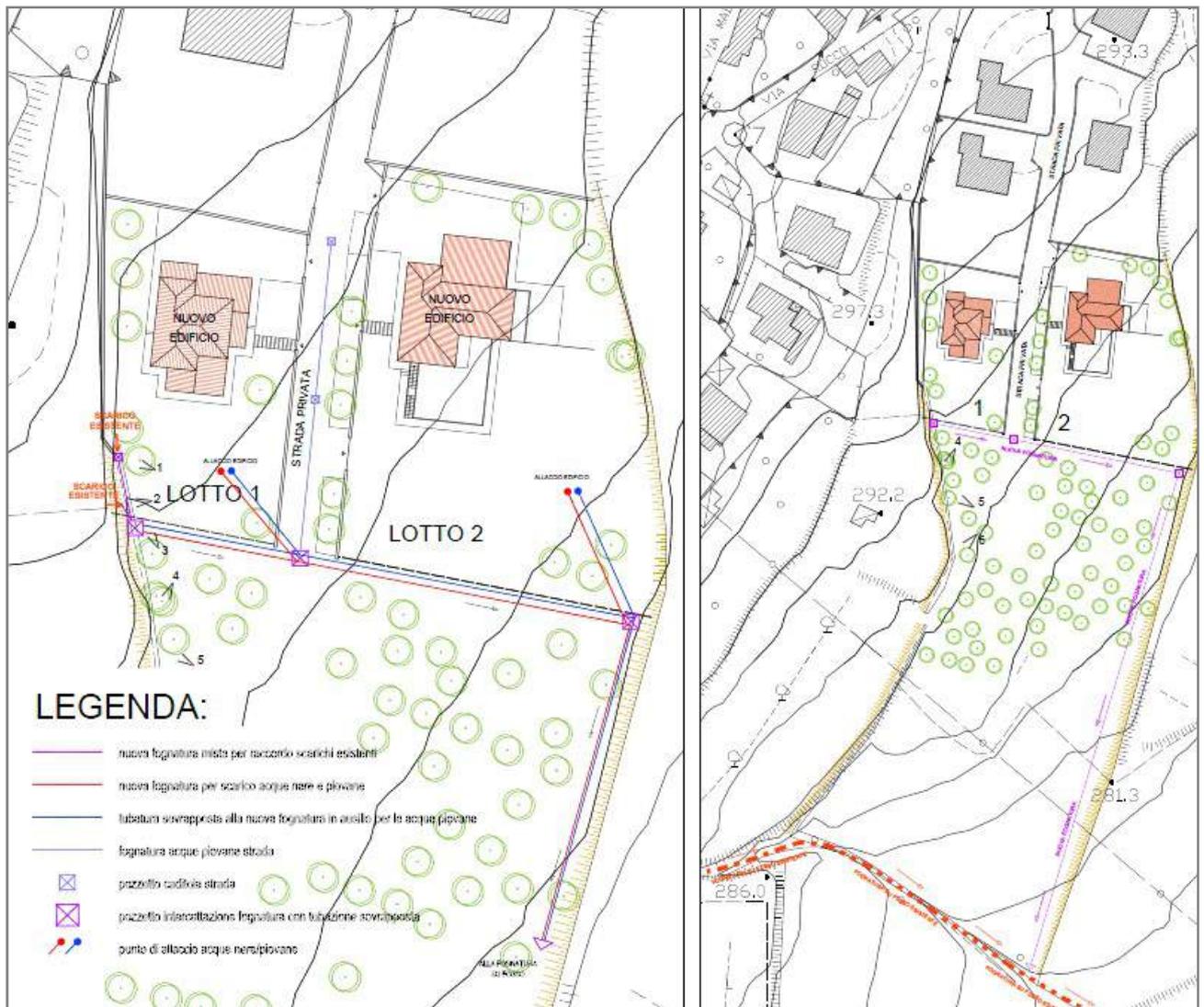
raggiunge la strada privata pertanto sarà sufficiente un cavidotto interrato dall'armadio di diramazione ai singoli lotti.

Per quanto riguarda lo scarico delle acque piovane e nere sarà possibile grazie all'allaccio alla doppia linea di fognatura realizzata per la bonifica egli scarichi provenienti dalle proprietà adiacenti.



-  metanodotto interrato esistente
-  nuovo metanodotto di progetto
-  punto di allaccio/contatore

-  nuovo elettrodotto di progetto Ø125mm
-  punto di allaccio/contatore
-  armadio per diramazione esistente
-  palo esistente per rete aerea



Schema allaccio fognature

Le sistemazioni pertinenziali

Il progetto del Piano non trascura le sistemazioni dei verdi privati, infatti per ogni lotto oltre al Rapporto di Copertura (RC max 30%) è stata individuata un'area massima da occupare con il sedime del fabbricato destinando il resto della superficie alle sistemazioni pertinenziali come indicato dalle NTA del presente Piano.

Il comparto individua una fascia di Verde Privato (VP) lungo i confini adiacenti ai fabbricati o rispettive aree di pertinenza su cui è raccomandata la realizzazione di una fascia arbustiva di mitigazione.

Per la realizzazione della suddetta fascia VP e per le sistemazioni verdi dei lotti è previsto l'uso di essenze autoctone o che ormai sono entrate a far parte della tradizione.

Si specifica inoltre che:

a) In sede di Permesso di Costruire dovranno

essere indicati i materiali delle pavimentazioni esterne, il sistema dei percorsi carrabili e pedonali nonché le sistemazioni delle alberature nell'area di pertinenza.

- b) Al fine di favorire le superfici verdi la realizzazione dei vialetti o piazzali carrabili dovrà essere limitata alle porzioni di raccordo tra l'accesso al lotto e l'autorimessa.
- c) I materiali e le finiture dei vialetti privati nelle aree pertinenziali dei singoli lotti dovranno essere limitati all'utilizzo di ghiaia, pietra in lastre con colori tipici della tradizione locale, pavimentazioni autobloccanti simili per forma e colori a cotto, pietra o elementi drenanti.
- d) Per quanto attiene i marciapiedi di pertinenza ai fabbricati, dovranno essere eseguiti con materiali naturali, ovvero materiali che possiedano requisiti di forma e colore corrispondenti con quelli tradizionali. Potranno essere rivestiti in pietra locale o cotto, o con materiali che ne riproducano forme e colori. E' ammesso l'uso di massetti architettonici.
- e) Per quanto riguarda le alberature e le sistemazioni verdi, si dovrà privilegiare il recupero degli olivi presenti mentre per le nuove installazioni sono da preferire essenze autoctone o che sono entrate a far parte della tradizione locale.
- f) Nel rispetto del Regolamento Urbanistico vigente e della normativa di settore è ammessa la realizzazione di pozzi o piscine di pertinenza a ciascun nuovo fabbricato.

Le recinzioni

Al fine di dare un aspetto uniforme ai fronti stradali il Piano prevede mediante indicazioni sulle norme e che portino all'unificazione delle recinzioni lungo strada.

Lungo i lati prospicienti la viabilità privata è prevista la realizzazioni di recinzione in similitudine al tratto esistente precedentemente formata da un muro di base in pietra a faccia vista su cui potrà essere installata ringhiera metallica.

Le altre recinzioni potranno essere realizzate in similitudine a quella precedentemente descritta o in alternativa mediante un cordolo di base con altezza max. 50cm e rete metallica per un altezza complessiva di 200cm a cui sarà affiancata in aderenza schermatura verde.

3. Compatibilità e coerenza

Nel presente capitolo verranno fornite le indicazioni necessarie per effettuare la valutazione di coerenza interna ed esterna. La pianificazione di settore, di interesse in particolare per la specifica variante., rispetto alla quale dovrà essere effettuata l'analisi di coerenza esterna è così individuata:

Livello regionale:

-Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)

Livello provinciale:

- Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Arezzo;

Livello comunale:

- Piano Strutturale (P.S.) approvato con D.C.C. n. 32 del 20/07/2009

L'approccio metodologico proposto per condurre l'analisi e la valutazione di coerenza esterna verticale tra gli obiettivi del R.U. e la pianificazione sovraordinata e di settore è articolato come segue:

- elaborazione di schede di valutazione qualitativa o tabelle di sintesi per ogni piano sopra elencato. La scheda riporta la fonte primaria dei documenti utilizzati, gli obiettivi generali, gli obiettivi specifici e i fondamenti - concetti sottesi agli obiettivi;
- gli obiettivi specifici individuati con la scheda precedente vengono messi a confronto con gli obiettivi della Variante.

Il grado di coerenza tra gli obiettivi viene valutato generalmente tramite una scala di valori che si compone dei seguenti criteri di giudizio:

- coerenza forte;
- coerenza debole;
- incoerente;
- coerenza nulla, quando non esiste nessun nesso tra temi guida e loro significato, o meglio un tema e il suo significato è indifferente rispetto all'obiettivo della Variante.

Nell'ambito della presente procedura, tuttavia, non verrà definito giudizio in merito al livello di coerenza, in considerazione del fatto che essa comporta modifiche all'assetto edilizio di un ambito insediativo interno al perimetro del territorio urbanizzato già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente e rispetto al quale viene ridotta la superficie utile lorda prevista. Si segnala, inoltre, che, rispetto ai contenuti dello strumento della pianificazione comunale vigente non sussistono ragioni di incompatibilità ovvero di incoerenza, in considerazione del fatto che l'ambito d'intervento è classificato come ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziale e che, nel caso specifico, la variante oggetto della presente procedura comporta minime modifiche alla scheda CAS 20 vigente diminuendo il dimensionamento previsto, dunque, la sua approvazione costituisce condizione necessaria per dare attuazione alle previsioni di futuro sviluppo inserite nel Piano Strutturale comunale.

Tale intervento, configurabile come nuova edificazione ai fini residenziali, si attua senza incremento dei parametri significativi per la valutazione dei livelli di consumo di suolo e, dunque, senza interferenze negative rispetto alle valutazioni già effettuate in precedenza nello strumento vigente.

3.1. P.I.T/PPR della Regione Toscana

Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) è l'atto di programmazione con il quale la Regione stabilisce gli orientamenti per l'identificazione dei sistemi territoriali, indirizza a fini di coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali, definisce gli obiettivi operativi della propria politica territoriale.

IL PIT Toscana, nella sua prima versione, è stato approvato con delibera del Consiglio regionale n.12 del 25 gennaio 2000, ai sensi della L.R. 5 del 1995. Successivamente sono stati realizzati una serie di studi per il nuovo PIT relativo al periodo 2005-2010 che hanno riguardato l'analisi dei PTCP e l'integrazione delle politiche di settore nel PIT.

Il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana ai sensi della legge 1 del 2005 è stato approvato dal consiglio regionale il 24 luglio 2007 con delibera n. 72, ai sensi dell'art.17 della legge regionale 1/2005, l'avviso relativo all'approvazione del PIT è stato pubblicato sul BURT n. 42 del 17 ottobre 2007 e quindi da questa data il piano ha acquistato efficacia. Il nuovo Piano non è un semplice aggiornamento di quello precedente, ma un suo ripensamento complessivo, in qualche misura una nuova formulazione con obiettivi, strumenti e metodi diversi.

Gli elaborati costitutivi sono il risultato di un processo di riflessione sulla struttura e le dinamiche della società toscana - l'essere ed il divenire - e, allo stesso tempo, il punto di partenza per una condivisione ed uno scambio di proposte, nell'ottica di un perfezionamento progressivo del processo di convergenza tra gli strumenti della programmazione dello sviluppo e quelli del governo del territorio a scala di maggior dettaglio.

Il territorio comunale di Castiglion Fiorentino rientra nella Toscana dell'Arno e più precisamente nell'*AMBITO 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"*. Di seguito si riporta una sintetica descrizione delle caratteristiche peculiari di tale ambito:

La Val di Chiana: pianura segnata dalla rete idrografica dei canali di bonifica con prevalenza di colture agrarie specializzate a maglia regolare (seminativi), con propaggini collinari che presentano alternanze di boschi e colture, caratterizzate da terrazzamenti coltivati ad olivo. Qui gli insediamenti si sono sviluppati in modo lineare in tutta la pianura, lungo le infrastrutture principali ed in prossimità dei centri urbani maggiori, dove sono concentrate le attività produttive, commerciali e direzionali.

Nell'ambito di tale elaborazione, il territorio del Comune di Castiglion Fiorentino, come pure l'intera Val di Chiana, sono ricompresi all'interno dell'Ambito 15 - "Piana di Arezzo e Val di Chiana", che individua, quale elemento di "criticità" la presenza di "vasti processi di artificializzazione e consumo del suolo", "...scaturiti anche, e soprattutto, dal formarsi di estese e continue conurbazioni lineari. Il fenomeno riguarda, fondamentalmente, lo sviluppo dei centri lungo le più importanti infrastrutture viarie".

Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;

b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Di conseguenza lo strumento di pianificazione comunale è tenuta a recepire, per quanto di competenza, il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

1. la disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
2. la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana ", comprendete obiettivi di qualità e direttive;
3. la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'ELABORATO 8B e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:
 - le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice.

Le disposizioni di cui al punto 1 rivestono carattere di indirizzo generale, e potranno essere congruamente verificate e recepite in occasione di una più organica revisione del complesso delle previsioni dello strumento di pianificazione comunale. Dato il carattere puntuale e di dettaglio delle azioni previste dalla presente variante, si ritiene pertinente in questa fase procedere alla verifica delle direttive e orientamenti di cui al punto 2 della Scheda d'Ambito non essendo presenti nell'area oggetto di variante *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004.*

SCHEDA D'AMBITO DI PAESAGGIO 15 – PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA

OBIETTIVO 1

1 - Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.

DIRETTIVE CORRELATE

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

Orientamenti:

- salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immisone;

La variante non coinvolge manufatti di valore storico

- favorire il mantenimento della struttura della viabilità poderale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;

La Variante non interferisce con la viabilità poderale, non presente nell'area d'intervento

- favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

La Variante non ha effetti sulla maglia agraria, in quanto il lotto d'intervento non è interessato dalla presenza di segni strutturanti della stessa

- favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoletto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli).

La variante non interviene in tali territori e gli interventi previsti non costituiscono impatto su tali ambiti.

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

Orientamenti:

Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a:

- la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle;
- la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino – Tegoletto – Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana);
- le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire";
- la pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi");
- la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;
- le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;

L'area del Piano Attuativo non interviene in tali territori e gli interventi previsti non costituiscono impatto su tali ambiti.

1.3 -evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

La variante interessa un area in territorio urbanizzato a prevalente funzione residenziale ai sensi del RU vigente . La variante è finalizzata alla modifica del perimetro del comparto con una riduzione della superficie territoriale e una contestuale riduzione della Sul e delle unità abitative insediabili. L'intervento prevede la riqualificazione di un margine urbano con l'obiettivo di riprogettare il bordo costruito con un'azione di qualificazione paesaggistica e insediativa anche tramite l'istituzione di un'area pertinenziale progettata che funga da cintura verde periurbana che qualifichi il passaggio dalla città alla campagna.

1.4 assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

Il comparto Cas 20 oggetto di variante ricade all'interno del territorio urbanizzato in una prevalentemente residenziale a bassa densità. Sul piano edilizio il progetto si identifica prima di tutto nello sforzo interpretativo dello stato attuale, valutando le effettive risorse e potenzialità che il luogo manifesta, individuando le regole architettoniche del contesto circostante, con le quali sono state poste le basi per la progettazione degli edifici senza andare ad inserire elementi che possano essere in contrasto con il contesto su cui esso si inserisce. Le finiture degli edifici saranno realizzate in riferimento alle indicazioni delle NTA del Piano Attuativo e dovranno rispettare i materiali e pose tipiche della tradizione locale.

La variante prevede un riduzione del comparto in termini di superficie territoriale e di Sul di previsione rispetto a quanto assentito nel Ru vigente

1.5 tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;

L'area del Piano Attuativo non interviene in tali territori e gli interventi previsti non costituiscono impatto su tali ambiti.

1.6 nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;

L'area del Piano Attuativo non interviene in tali territori e gli interventi previsti non costituiscono impatto su tali ambiti.

1.7 tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.

Orientamenti:

tutelare i corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino) attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.

La variante non interviene in tali territori e gli interventi previsti non costituiscono impatto su tali ambiti.

OBIETTIVO 2

Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole

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:

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);

La variante non interviene in tali territori e gli interventi previsti non costituiscono impatto su tali ambiti.

2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

La variante non ha effetti sulle attività agricole gli interventi previsti non costituiscono impatto su tali ambiti.

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

La Variante non ha effetti sulla maglia agraria ne prevede interventi di rimodellamento in quanto il lotto d'intervento non è interessato dalla presenza di segni strutturanti della stessa ricadendo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

Il comparto Cas 20 oggetto di variante ricade all'interno del territorio urbanizzato in una prevalentemente residenziale. L'obiettivo della variante è attivare un intervento unitario complessivo indirizzato alla sostenibilità architettonica, sociale, e ambientale incentivando la qualità edilizia e tipologica monofamiliari tipiche del contesto in grado di fornire una maggiore qualità dell'insediamento residenziale.

Sul piano edilizio il progetto si identifica prima di tutto nello sforzo interpretativo dello stato attuale, valutando le effettive risorse e potenzialità che il luogo manifesta, individuando le regole architettoniche del contesto circostante, con le quali sono state poste le basi per la progettazione degli edifici senza andare ad inserire elementi che possano essere in contrasto con il contesto su cui esso si inserisce.

Non è ammessa la realizzazione di rampe carrabili ai locali interrati o seminterrati escludendo così la possibilità di realizzare autorimesse nel sottosuolo.

Il comparto individua una fascia di Verde Privato (VP) lungo i confini adiacenti ai fabbricati o rispettive aree di pertinenza su cui è raccomandata la realizzazione di una fascia arbustiva di mitigazione.

Per la realizzazione della suddetta fascia VP e per le sistemazioni verdi dei lotti è previsto l'uso di essenze autoctone o che ormai sono entrate a far parte della tradizione.

Il progetto dei nuovi fabbricati sarà realizzato in conformità alle tipologie edilizie riconoscibili all'interno del contesto limitrofo, propendendo una articolazione volumetrica e una composizione architettonica che rispecchi il più possibile le forme tradizionali. Le finiture degli edifici saranno realizzate in riferimento alle indicazioni delle NTA del Piano Attuativo e dovranno rispettare i materiali e pose tipiche della tradizione locale. La variante prevede un riduzione del comparto in termini di superficie territoriale e di Sul di previsione rispetto a quanto assentito nel Ru vigente

2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico

Orientamenti:

contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;

La Variante non prevede interventi di rimodellamento del suolo, non interviene in tali territori e gli interventi previsti non costituiscono impatto su tali ambiti.

2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali

Orientamenti:

in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

La Variante non interferisce con il mantenimento della rete infrastrutturale storica.

OBIETTIVO 3

Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

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:

3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;

La variante non interviene in tali territori e gli interventi previsti non costituiscono impatto su tali ambiti.

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione

Orientamenti:

In particolare tutelare:

i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio- Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),

i borghi storici collinari (Montefollonico, Civitella Val di Chiana);

i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi);

il sistema delle ville-fattoria;

la rete delle pievi di crinale;

La variante non interviene in tali territori e gli interventi previsti non costituiscono impatto su tali ambiti.

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Montevenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);

In un intorno significativo dell'area d'intervento non si rilevano elementi del patrimonio culturale ovvero archeologico

3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

Orientamenti:

nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.

L'area oggetto di Variante non è ricompresa all'interno del sistema culturale sviluppatosi intorno ai centri storici, ma è propaggine di un'espansione recente del tessuto urbanistico

3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano

La Variante non interessa il patrimonio forestale.

Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8b – Aree tutelate per legge

| | VINCOLO (D.Lgs. 42/04, e ss.mm.ii.) | PRESENTE |
|--|--|-----------------|
| Beni architettonici tutelati | Parte II | NO |
| Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare | art.142. c.1, lett. a | NO |
| Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi | art.142. c.1, lett. b | NO |
| 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 metri ciascuna | art.142. c.1, lett. c | NO |
| Montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare | art.142. c.1, lett. d | NO |
| Circhi glaciali | art.142. c.1, lett. e | NO |
| Parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi | art.142. c.1, lett. f | NO |
| Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 | art.142. c.1, lett. g | NO |
| Zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 | art.142. c.1, lett. i | NO |
| Zone di interesse archeologico | art.142. c.1, lett. m | NO |

Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8b – immobili ed aree di notevole interesse pubblico - art. 136 del dlgs 42/2004

L'area oggetto di variante è interessata dal Provvedimento:
 D.M. 29/10/1965 G.U.303 del 1965

Codice identificativo: Regionale 9051213 ; Ministeriale: 90021

Denominazione: "Zona panoramica sita nel Comune di Castiglion Fiorentino" con la seguente motivazione: "La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con la sua rocca, i resti delle antiche mura, le caratteristiche case rappresentanti tipici esempi di architettura del contado paesano, la campagna circostante, n cui gli olivi e le culture cingono e inquadrano l'antico borgo, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale"

Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ma soprattutto ai fini dell'adeguamento della variante urbanistica alla disciplina contenuta nel PIT-PPR della Regione Toscana risulta indispensabile verificare la coerenza con le direttive ed il rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda di vincolo, Di seguito si riportano le direttive e le prescrizioni interessate dalla previsione oggetto della variante urbanistica e le relative coerenze con la variante urbanistica oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS:

Si riportano di seguito le prescrizioni degli obiettivi per la tutela e la valorizzazione – disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1) riportati nella scheda del vincolo, nello specifico:

PRESCRIZIONI

3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Castiglion Fiorentino e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:

| | |
|--|---|
| - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; | X |
| - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; | X |
| - sia garantito in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; | X |
| - siano mantenuti i percorsi i camminamenti, i passaggi, gli accessi originari al centro storico e le relative opere di arredo; | X |
| - sia conservato il profilo dell'insediamento storico dalla principale viabilità pubblica ; | X |

| | |
|--|---|
| - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile; | X |
| - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico. | X |
| 3.c.2. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti: | |
| - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici dei medesimi; | |
| - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); | |
| - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico. | |
| 3.c.3. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti: | |
| - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; | |
| - Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; | |
| - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi. | |
| 3.c.4. Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali fattorie , case coloniche e annessi agricoli , è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema -funzionale; storicamente consolidato. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storico-funzionale. | |
| 3.c.5. Gli interventi devono garantire : | |
| - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento | |
| - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; | |
| - il recupero e il mantenimento della viabilità storica; | |

Documento preliminare di VAS

| | |
|---|--|
| <p>- sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche della villa, compresi gli edifici storici di pertinenza, quali fattorie e case coloniche e dei coni visuali che si offrono da tali edifici.</p> | |
| <p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:</p> | |
| <p>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, del patrimonio edilizio e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</p> | <p>X</p> |
| <p>- siano mantenuti i coni e quadri visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);</p> | <p>L'intervento previsto non compromette le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione ricadendo in una area del capoluogo di recente formazione già densamente insediata e interna rispetto alla viabilità principale. Si rimanda alla documentazione fotografica del foto inserimento.</p> |
| <p>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p> | <p>La realizzazione del nuovo manufatto, le cui caratteristiche sotto il profilo architettonico dovranno essere definite nell'ambito della redazione del progetto edilizio, dovrà assicurare la coerenza con il contesto in merito alla tipologia architettonica. Si rimanda alla documentazione fotografica del foto inserimento.</p> |
| <p>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</p> | <p>X</p> |
| <p>- riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale</p> | <p>La realizzazione dei nuovi manufatti, le cui caratteristiche</p> |

| | |
|---|--|
| <p>presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica).</p> | <p>sotto il profilo architettonico dovranno essere definite nell'ambito della redazione del progetto edilizio, dovrà assicurare la coerenza con il contesto rurale limitrofo mantenendo le emergenze vegetazionali</p> |
| <p>3.c.7. Non sono ammesse previsioni di espansioni che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p> | <p>Il lotto è localizzato all'interno del territorio urbanizzato.</p> |
| <p>3.c.8. Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni dei suoli agricolo forestali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporilli, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli. | |
| <p>3.c.9. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> | |
| <p>- sia mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agro-forestale circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</p> | |
| <p>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);</p> | |
| <p>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;</p> | |
| <p>3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> | |
| <p>3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> | |

| | |
|---|---|
| I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: | |
| - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; | |
| - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento | |
| <p>3.c.12. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, nè con le relative aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. | |
| <p>3.c.13. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, il reticolo dei tracciati primari e secondari (vicinali, interpoderali etc.) evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto. | |
| <p>4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche „da“ e „verso“, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico</p> | |
| <p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> | <p>L'intervento previsto non compromette le visuali panoramiche, per questo si rimanda al foto inserimento.</p> |
| <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le</p> | <p>L'intervento previsto</p> |

| | |
|---|---|
| visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso l'insediamento storico di Castiglion Fiorentino. | non compromette le visuali panoramiche , per questo si rimanda al foto inserimento. |
| 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico. | X |

- X le previsioni non interferiscono con l'obiettivo del P.I.T./P.P.R. e con la conseguente direttiva correlata

Foto inserimento dell'intervento su base ortofotocarta





Foto 1



Foto 2



Foto 6



Foto 7

3.2. P.T.C.P. della Provincia di Arezzo

Il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) è l'atto di programmazione con il quale la Provincia esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale.

Il PTCP della provincia di Arezzo è stato approvato con delibera del C.P. n. 72 del 16 maggio 2000.

Con riferimento al territorio provinciale, in conformità alle prescrizioni del P.I.T. e ferme restando le competenze dei comuni e degli enti-parco istituiti nel territorio provinciale, il P.T.C.:

- definisce i principi sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- indica e coordina gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e le conseguenti azioni di trasformazione e di tutela;
- stabilisce puntuali criteri per la localizzazione sul territorio degli interventi di competenza provinciale, nonché, ove necessario, e in applicazione delle prescrizioni della programmazione regionale, per la localizzazione sul territorio degli interventi di competenza regionale;
- ha valore di piano urbanistico - territoriale, con specifica considerazione dei valori paesistici;

Il P.T.C. stabilisce inoltre criteri e parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio.

| | |
|------------------|--|
| OBIETTIVI | la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali |
| | la difesa del suolo |
| | la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio |
| | il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture |
| | il coordinamento degli strumenti urbanistici |

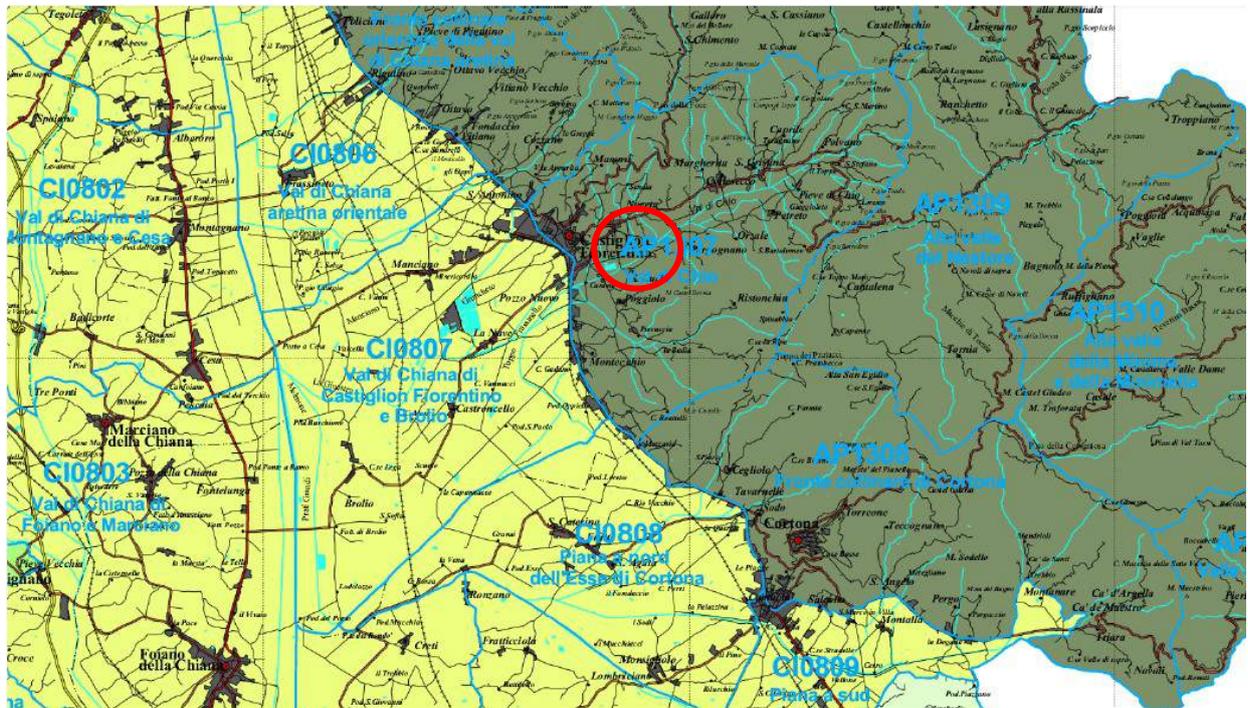
| | |
|------------------|--|
| CONTENUTI | Il quadro conoscitivo |
| | Gli obiettivi |
| | Gli indirizzi le direttive e le prescrizioni |
| | Le indicazioni |

I Piani Strutturali, nonché le varianti urbanistiche, dovranno tenere conto degli indirizzi, dovranno essere compatibili con le direttive e dovranno conformarsi alle prescrizioni del P.T.C. Le prescrizioni localizzative contenute nel P.T.C., sono vincolanti ai fini della approvazione dei Piani Strutturali stessi.

Il territorio della Provincia si articola nei seguenti sistemi territoriali di programma:

- sistema territoriale dell'Appennino;
- sistema territoriale dell'Arno;
- sistema territoriale del Tevere.

Il Comune di Castiglion Fiorentino ricade nel Sistema Territoriale di Programma dell'Appennino.



PTCP Estratto della Tavola D - Carta di sintesi della schedatura delle Unità di Paesaggio (fuori scala)

L'area oggetto di Variante ricade nell'area collinare e alto collinare e nell'Unità di Paesaggio Val di Chio (AP 1307). Di seguito l'indicazione degli obiettivi in riferimento al territorio di Castiglion Fiorentino interessato dalla Variante.

| Sistema Territoriale dell'Appennino | |
|--|--|
| AP 1307 – Val di Chio | |
| OBIETTIVI | la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali; |
| | il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio; |
| | il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica; |
| | la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate; |
| | promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse. |
| | l'individuazione preferenziale delle nuove addizioni edilizie nei centri capoluogo e nelle frazioni maggiori dotate dei servizi essenziali ed il recupero del sistema insediativo minore. |

Costituisce obiettivo comune per le aree di cui ai precedenti commi 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. La variante in oggetto, per le limitate previsioni e le contenute modifiche allo stato assentito non interferisce con tali obiettivi generali.

Per ciascuno Sistema Territoriale di programma, il PTCP considera le seguenti tipologie di risorse Individuandone gli obiettivi

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

Città' ed insediamenti urbani

| OBIETTIVI | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|--|
| CITTA' ED INSEDIAMENTI URBANI | CENTRI ANTICHI (STRUTTURE URBANE) | adeguare ed estendere il recupero a tutti i tessuti edilizi di antica formazione |
| | | riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali |
| | | integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio su scala territoriale |
| | INSEDIAMENTI RESIDENZIALI | ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate |
| | | non incrementare le necessità di mobilità |
| | | individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo |
| | INSEDIAMENTI PRODUTTIVI | perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne |
| | | favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci |
| | | individuare dei comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata rete di servizi alle imprese |
| | | favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica |
| | | incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale |

Le infrastrutture

| OBIETTIVI | |
|-----------------------|---|
| INFRASTRUTTURE | differenziare il ruolo delle infrastrutture secondo la gerarchia che individua la rete delle grandi direttrici nazionali e regionali, delle direttrici primarie di interesse regionale, delle direttrici primarie di interesse provinciale ed interprovinciale, di cui alla "Classificazione delle viabilità stradale esistente", nonché a margine delle strade provinciali, quali collegamento fra sistemi locali; |
| | favorire una maggiore permeabilità della barriera degli Appennini |
| | potenziare, migliorare ed integrare la rete infrastrutturale dei sistemi della mobilità, delle comunicazioni, del trasporto dell'energia e delle fonti energetiche, con particolare attenzione alle esigenze della sicurezza stradale nonché di tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico |
| | adeguare le infrastrutture delle telecomunicazioni, di trasporto dell'energia e delle fonti energetiche alle esigenze di tutela sanitaria degli insediamenti e di protezione ambientale del territorio; |
| | garantire, attraverso interventi sulle infrastrutture viarie, adeguati collegamenti con i realizzandi poli ospedalieri. |

Nel presente documento non sono stati riportati gli obiettivi riferiti al "territorio aperto" in quanto non pertinenti al caso di specie, considerato che la Variante urbanistica è finalizzata a consentire la realizzazione di un edificio residenziale all'interno del territorio urbanizzato, come definito dal vigente Piano Strutturale, compatibile con la residenza, e non interessa dunque elementi del territorio aperto.

Le modifiche limitate apportate dalla variante in oggetto sono tali da non interferire, per la minima portata territoriale, sugli obiettivi precedentemente descritti.

3.3. Piano Strutturale vigente

Il Comune di Castiglion Fiorentino è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20.07.2009 (pubblicato nel BURT n. 4 del 27.01.2010)

Il Piano Strutturale è stato redatto ai sensi della Legge Regionale n.1/2005.

Il Piano Strutturale individua, all'art. 2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, i seguenti obiettivi di carattere generale da perseguire nel territorio comunale:

Obiettivo generale del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fiorentino è il miglioramento della qualità del vivere e dell'abitare salvaguardando e valorizzando il patrimonio storico e l'ambiente naturale. L'amministrazione Comunale coordina e controlla la definizione e la successiva attuazione degli interventi previsti nel Piano Strutturale garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.

Con l'adozione del Piano Strutturale l'Amministrazione Comunale si impegna a svolgere e favorire direttamente od indirettamente, nei confronti degli utilizzatori delle risorse essenziali del territorio, le seguenti azioni indispensabili al raggiungimento degli obiettivi generali di cui al presente articolo:

- *prevenzione degli effetti ambientali negativi e loro riduzione, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso, evitando il trasferimento d'inquinanti da un settore all'altro;*
- *protezione delle bellezze naturali;*
- *tutela delle zone di particolare interesse ambientale;*
- *mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali.*

All'art. 2.2 il PS individua gli obiettivi specifici mirati a conseguire determinate finalità per i diversi sistemi, sottosistemi, U.T.O.E. e settori strategici del territorio e dell'economia.

Gli obiettivi specifici sono individuati per:

- Le risorse naturali;
- Le strutture urbane;
- La residenza;
- Il produttivo;
- Il terziario;
- Il turismo;
- L'agricoltura;
- La mobilità e le infrastrutture.

Di seguito si riportano i brani estratti dall'art. 2.2, relativi agli obiettivi specifici individuati da PS per

- Le risorse naturali;
- Le strutture urbane;
- Il produttivo;
- La mobilità e le infrastrutture.

Si evidenzia che vista la specifica tematica della Variante si ritengono utili alla trattazione, gli obiettivi relativi alle strutture urbane e alla residenza.

Le strutture urbane

Costituiscono obiettivi del P.S. per le strutture urbane:

- favorire la qualità urbana ed edilizia da riscoprire nelle regole non scritte che sono alla base dei processi di formazione e di crescita degli insediamenti così come alla base della produzione dei tipi edilizi;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato e/o sottoutilizzato anche attraverso forme di incentivazione economica e procedurale;
- premiare gli interventi mirati a conseguire la fruibilità e l'accessibilità delle strutture urbane e degli edifici anche attraverso forme di incentivazione economica;
- favorire l'uso di tecniche e materiali tradizionali anche attraverso prescrizioni normative ed adozione di appositi parametri edilizi;
- riconoscimento e consolidamento delle strutture insediative esistenti sia per quanto riguarda il Capoluogo che per le frazioni ed i centri minori;
- attivazione dei processi di riqualificazione, riordino, strutturazione e consolidamento urbanistico, dei centri, dei nuclei e degli abitati esistenti, con diversa valenza e metodologia per i diversi subsistemi territoriali, per le diverse U.T.O.E. e per i diversi gradi di valore ambientale da tutelare. Determinazione delle eventuali crescite in maniera commisurata alle reali esigenze del territorio e differenziate, per tipologie, fasce di utenza e localizzazioni;
- emanare direttive e prescrizioni mirate a conseguire il massimo della qualità dei processi di trasformazione nel rispetto dei fabbisogni rilevati e tendenziali. I processi di riqualificazione dovranno interessare tutti gli interventi sul territorio, siano essi finalizzati alla residenza, alla produzione che alla dotazione di servizi ed alla fornitura di beni. Individuazione di strategie mirate alla gestione unitaria del processo di trasformazione in modo che ogni fase di tale processo possa dare il suo contributo al miglioramento complessivo della qualità urbana. I nuovi sviluppi urbani dovranno rispettare il disegno urbano, l'architettura e la forma antica del singolo contesto.

La residenza

Costituiscono obiettivi del P.S. per la residenza:

- individuazione di aree o porzioni di territorio che per la loro discontinuità urbanistica richiedano particolari norme e condizioni di intervento, indicando per esse gli obiettivi dell'Amministrazione e fissando forme di incentivazione che ne stimolino l'attuazione;
- differenziare le tipologie edilizie nel rispetto dei vari contesti e dei diversi sub sistemi territoriali e delle diverse U.T.O.E. In ogni ambito specifico dovrà essere assicurata un'offerta differenziata sia in termini di tagli degli appartamenti che di funzioni e destinazioni in modo da evitare eccessiva specializzazione funzionale e/o sociale.
- Individuazione e censimento degli elementi di valore architettonico e/o ambientale e degli intorni significativi di pertinenza in modo da poter stabilire le aree da assoggettare a specifica normativa di tutela.

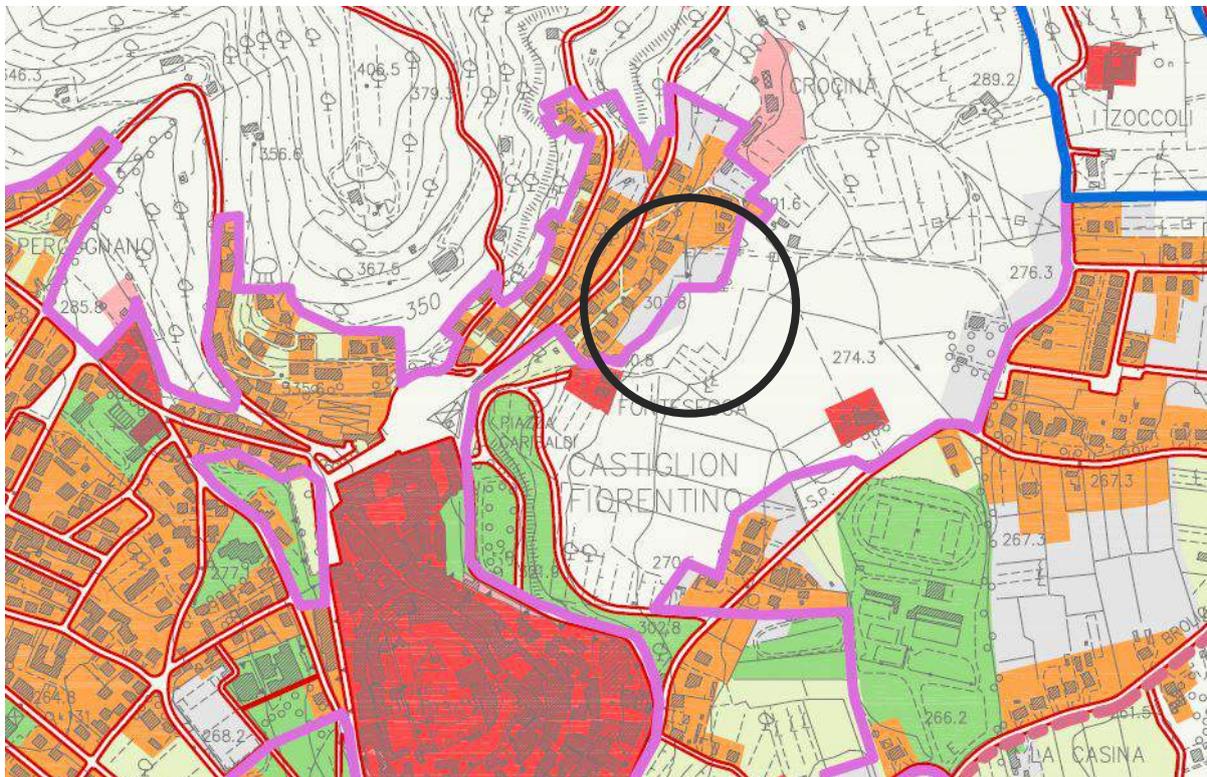
La disciplina del Piano Strutturale

Il P.S. individua i seguenti sistemi funzionali:

- il sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali
- il sistema infrastrutturale e della mobilità
- il sistema della produzione
- il sistema dei parchi e delle aree di interesse generale
- il sistema ambientale naturale ed antropico

Ai fini del presente Documento si ritiene utile riportare gli estratti cartografici e normativi del Quadro propositivo programmatico del PS della seguente tavola:

Tavola B 05 – Ovest Il sistema funzionale insediativo;



Piano Strutturale vigente : Estratto Tav. B05 Il sistema funzionale insediativo

L'area oggetto di intervento ricade negli ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali di cui si riporta integralmente la disciplina

Ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali

Sono gli ambiti di norma destinati alla crescita degli insediamenti residenziali. Il P.S. indica le dimensioni massime ammissibili per ciascuna U.T.O.E. fornendo direttive e prescrizioni da tenersi nella redazione dei successivi livelli di pianificazione. In linea generale i processi di crescita ipotizzati dal P.S. dovranno in ogni caso garantire:

- *adeguate prestazioni per la sicurezza e vivibilità degli insediamenti, con particolare riferimento al traffico veicolare ed alla difesa dall'inquinamento acustico;*
- *la possibilità di utilizzo pedonale dei vari centri ed il collegamento ciclabile di quelli di pianura;*
- *spazi collettivi, del verde pubblico e delle altre attrezzature e servizi come luoghi centrali dello sviluppo e non marginali e centrifughi ;*
- *la dotazione di adeguati parcheggi sia di tipo privato che pubblici.*

La variante in oggetto evidenzia una generale coerenza con gli obiettivi suddetti.

Rispetto ai contenuti dello strumento della pianificazione comunale vigente non sussistono ragioni di incompatibilità ovvero di incoerenza, in considerazione del fatto che l'ambito d'intervento è classificato come *"ambito della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali"* e, nel caso di specie, la variante oggetto della presente procedura è finalizzata all'attuazione di un intervento di trasformazione a fini residenziali, dunque, la sua approvazione costituisce condizione necessaria per dare attuazione alle previsioni di futuro sviluppo inserite nel Piano Strutturale comunale.

4. Elementi per la valutazione: aspetti ambientali e pressione sulle risorse

4.1 Componenti ambientali e sostenibilità dell'intervento

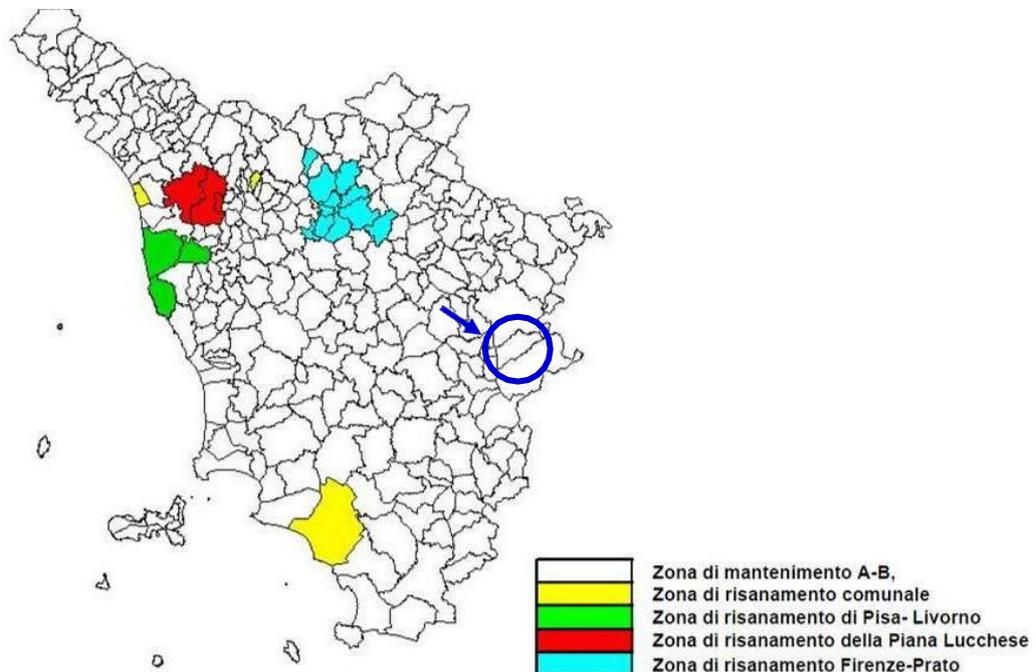
Sistema aria

(Fonti dati: SIRA; ARPAT, "Annuario dei Dati Ambientali 2017"; Regione Toscana, PRRM; LAMMA - "Classificazione della Diffusività atmosferica nella Regione Toscana, agosto 2000"; Regione Toscana, PRQA)

Nel Comune di Castiglion Fiorentino non sono presenti centraline di rilevamento fisse o mobili. Le stazioni di monitoraggio della qualità dell'aria più vicine si trovano nel centro abitato di Arezzo ma non si ritiene che i dati raccolti possano essere utili alla descrizione della qualità dell'aria riferita alla specifica zona interessata dalle Varianti.

Lo stato della risorsa aria viene quindi espresso attraverso il Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria 2008-2010 (PRRM), la Diffusività atmosferica e il Piano Regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA).

PRRM Regione Toscana: Il PRRM Regionale (Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria), Piano attualmente in vigore in attesa dell'approvazione del nuovo Piano Regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA), classifica tramite zonizzazione i comuni toscani, suddividendoli in quattro zone di risanamento ed una di mantenimento. Nelle zone di risanamento ci sono i comuni con valori di inquinanti superiori a quelli di legge.



Zonizzazione 2006:

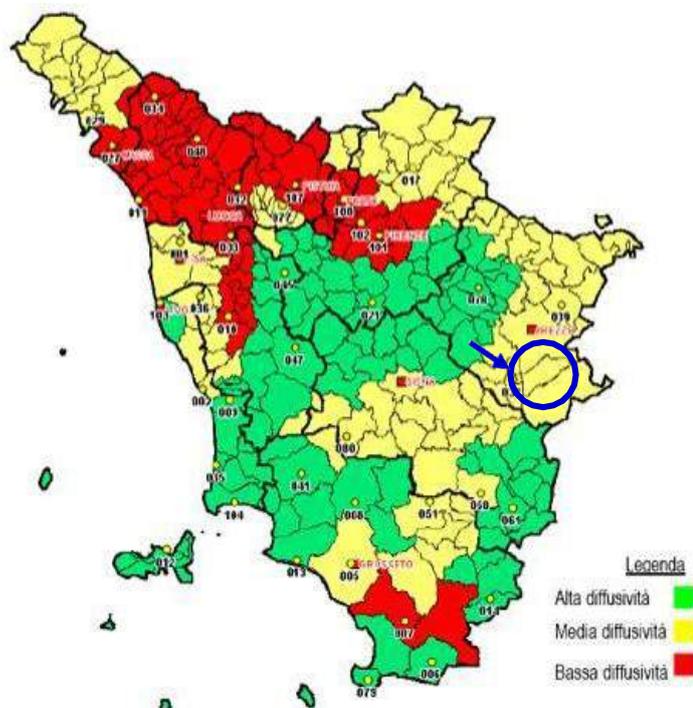
(Fonte: PRRM - Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria 2008-2010)

Il Comune di Castiglion Fiorentino è classificato come zona di mantenimento, ovvero in cui occorre “mantenere le concentrazioni delle sostanze inquinanti tali da non comportare rischi di superamento dei valori limite e attuare tutte le azioni necessarie al fine di preservare la migliore qualità dell’aria ambiente”, il che conferma la scarsa rilevanza delle emissioni in atmosfera e, quindi, la qualità complessivamente buona dell’aria nel territorio comunale.

Diffusività Atmosferica

La diffusività atmosferica è la condizione che permette la dispersione delle sostanze inquinanti accumulate nei bassi strati dell’atmosfera. Il grado di diffusività è determinato dall’interazione di tre fattori: l’intensità del vento, la turbolenza atmosferica e l’orografia del territorio preso in esame. Tale parametro, classificato in alta, media e bassa diffusività, risulta direttamente proporzionale alla capacità di dispersione di inquinanti in una determinata area (es. territorio comunale).

Grazie agli studi effettuati dalla Regione Toscana (Regione Toscana - “PRRM 2008-10”; LAMMA - “Classificazione della Diffusività atmosferica nella Regione Toscana, agosto 2000), è stato possibile verificare che, in alcune aree geografiche, comuni rurali privi di impianti industriali ma a bassa diffusività atmosferica possono fare registrare valori di sostanze inquinanti nell’aria maggiori rispetto a vicine città maggiormente industrializzate, il cui territorio comunale è caratterizzato da alta diffusività atmosferica.



Mappa della diffusività atmosferica regionale:

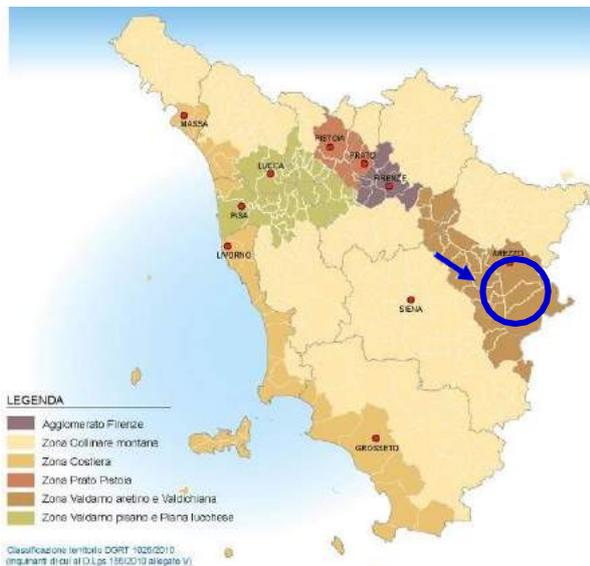
(Fonte: LAMMA - “Classificazione della Diffusività atmosferica nella Regione Toscana, agosto 2000”)

Il Comune di Castiglion Fiorentino figura in una zona a media diffusività.

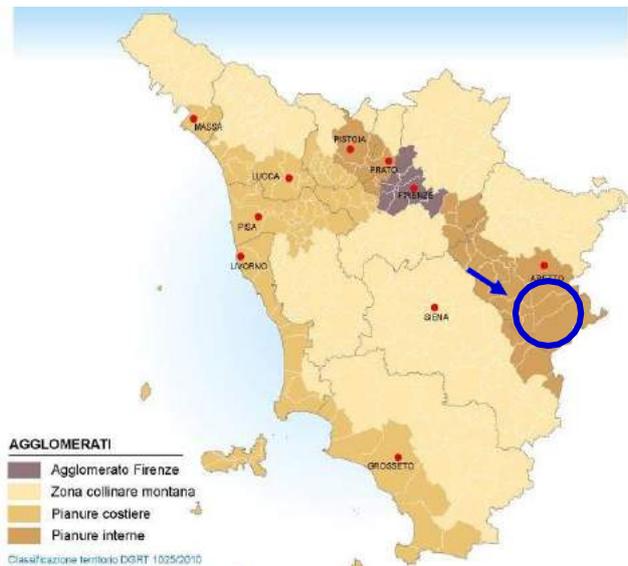
PRQA - Piano Regionale per la Qualità dell'Aria

Il più recente PRQA, in fase di approvazione, aggiorna il quadro conoscitivo con nuove analisi e zonizzazioni conformi al D. Lgs. 155/2010. In base alle indicazioni del Dlgs.155/2010, che ha indicato una gestione della problematica della qualità dell'aria che doveva essere affrontata su scala regionale nell'ambito di zone omogenee dal punto di vista delle fonti di inquinamento e della loro influenza sul territorio, la Regione Toscana ha effettuato la zonizzazione del territorio che è stata ufficializzata con la DGRT 1025/2010. Per il rilevamento e la valutazione dei livelli di PM10, PM2,5, NO2, SO2, CO, Benzene, IPA e metalli sono state individuate 5 zone ed un agglomerato, distinte in base alle caratteristiche morfologiche, climatiche e di pressioni esercitate sul territorio. Per l'ozono invece, essendo un inquinante di natura secondaria non direttamente influenzato dalle sorgenti di emissione e caratterizzato da una distribuzione più omogenea su larga scala, è stata effettuata una più specifica zonizzazione.

Zonizzazione per gli inquinanti di cui
all'allegato V del D.Lgs. 155/2010



Zonizzazione per l'ozono di cui
all'allegato IX del D.Lgs. 155/2010



(Fonte: ARPAT)

Il Comune di Castiglion Fiorentino ricade, per entrambe le zonizzazioni per gli inquinanti nella “Zona Valdarno Aretino e Valdichiana, la cui descrizione è *“In questo bacino continuo che va dalle propaggini meridionali dell’area fiorentina sino alla Val di Chiana, le maggiori pressioni esercitate sul territorio sono determinate dalla densità di popolazione e dalla presenza di alcuni distretti industriali, oltre alla presenza del tratto toscano della A1.”*

Sorgenti di emissione - IRSE 2010

(Fonte dati: ARPAT)

Le emissioni complessive rilevate e computate nel sistema IRSE (Inventario Regionale delle Sorgenti di Emissioni in atmosfera) all'anno 2010 permettono di avere informazioni dettagliate sulle fonti di inquinamento, la loro localizzazione, la quantità e tipologia di inquinanti emessi.

Seguono le rilevazioni raggruppate per macro settore e singolo settore riferite al Comune di Castiglion Fiorentino.

Emissioni complessive per macro settore:

| | CH4 (Mg) | CO (Mg) | CO2 (Mg) | COVNM (Mg) | N2O (Mg) | NH3 (Mg) | NOX (Mg) | PM10 (Mg) | PM2,5 (Mg) | SOX (Mg) |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 01 Combustione industria dell'energia e trasformaz. fonti energetiche | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 02 Impianti di combustione non industriali | 118,92 | 511,02 | 38.940,08 | 68,60 | 1,40 | 9,19 | 26,10 | 92,50 | 90,28 | 3,55 |
| 03 Impianti di combustione industriale e processi con combustione | 0,00 | 0,00 | 0,61 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 04 Processi produttivi | 0,00 | 0,00 | 10,92 | 5,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3,03 | 0,30 | 0,00 |
| 05 Estrazione e distribuz. combustibili fossili ed energia geotermica | 124,58 | 0,00 | 1,22 | 16,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 06 Uso di solventi | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 136,71 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,01 | 0,00 |
| 07 Trasporti stradali | 5,19 | 389,46 | 27.112,30 | 85,18 | 2,08 | 1,42 | 123,10 | 10,88 | 9,15 | 0,17 |
| 08 Altre sorgenti mobili e macchine | 0,07 | 4,49 | 1.101,40 | 1,45 | 0,42 | 0,00 | 11,95 | 0,62 | 0,62 | 0,03 |
| 09 Trattamento e smaltimento rifiuti | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10 Agricoltura | 18,63 | 0,01 | 0,00 | 4,19 | 9,77 | 17,79 | 0,00 | 4,07 | 0,32 | 0,00 |
| 11 Altre sorgenti/Natura | 4,46 | 0,02 | 0,31 | 57,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Totale | 271,85 | 905,01 | 67.166,84 | 375,05 | 13,68 | 28,40 | 161,16 | 111,12 | 100,68 | 3,76 |

| | CH4 (Mg) | CO (Mg) | CO2 (Mg) | COVNM (Mg) | N2O (Mg) | NH3 (Mg) | NOX (Mg) | PM10 (Mg) | PM2,5 (Mg) | SOX (Mg) |
|--|-------------|------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|-------------|
| 0603 Manifattura e lavorazione di prodotti chimici | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,01 | 0,00 |
| 0604 Altro uso di solventi e relative attività | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 78,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0701 Automobili | 1,95 | 91,91 | 14.685,53 | 10,61 | 1,42 | 1,30 | 40,18 | 1,95 | 1,95 | 0,09 |
| 0702 Veicoli leggeri P < 3,5 t | 0,26 | 16,27 | 5.050,13 | 2,01 | 0,28 | 0,06 | 23,27 | 1,75 | 1,75 | 0,03 |
| 0703 Veicoli pesanti P > 3 t | 0,28 | 15,93 | 6.015,85 | 5,37 | 0,35 | 0,03 | 56,10 | 2,23 | 2,23 | 0,04 |
| 0704 Motocicli cc < 50 cm3 | 1,02 | 61,50 | 158,75 | 43,37 | 0,01 | 0,01 | 0,16 | 1,08 | 1,08 | 0,00 |
| 0705 Motocicli cc > 50 cm3 | 1,69 | 203,86 | 1.202,05 | 14,94 | 0,03 | 0,03 | 3,40 | 0,17 | 0,17 | 0,01 |
| 0706 Emissioni evaporative dai veicoli | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0707 Usura dei freni dei veicoli stradali | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,53 | 0,61 | 0,00 |
| 0708 Usura delle gomme dei veicoli stradali | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,16 | 0,81 | 0,00 |
| 0709 Abrasione della strada | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,01 | 0,55 | 0,00 |
| 0801 Militari | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0802 Ferrovie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0804 Attività marittime | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0806 Agricoltura | 0,05 | 3,17 | 924,20 | 0,98 | 0,36 | 0,00 | 10,16 | 0,50 | 0,50 | 0,03 |
| 0807 Selvicoltura | 0,01 | 0,73 | 3,63 | 0,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0808 Industria | 0,01 | 0,58 | 173,56 | 0,18 | 0,07 | 0,00 | 1,79 | 0,11 | 0,11 | 0,01 |
| 0902 Incenerimento rifiuti | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0909 Cremazione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0910 Altro trattamento di rifiuti | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1001 Coltivazioni con fertilizzanti | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,68 | 7,85 | 11,84 | 0,00 | 3,90 | 0,25 | 0,00 |
| 1002 Coltivazioni senza fertilizzanti | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,36 | 1,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| | CH4 (Mg) | CO (Mg) | CO2 (Mg) | COVNM (Mg) | N2O (Mg) | NH3 (Mg) | NOX (Mg) | PM10 (Mg) | PM2,5 (Mg) | SOX (Mg) |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 1003 Combustione in situ di residui agricoli | 0,01 | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1004 Allevamento di bestiame - fermentazione intestinale | 16,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1005 Trattamento di letame con riferimento ai composti del carbonio | 2,47 | 0,00 | 0,00 | 2,14 | 0,24 | 5,95 | 0,00 | 0,17 | 0,07 | 0,00 |
| 1006 Uso di pesticidi e calce viva | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1101 Foreste spontanee di latifoglie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1102 Foreste spontanee di conifere | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 28,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1103 Incendi forestali | 0,00 | 0,02 | 0,31 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1104 Prati naturali ed altra vegetazione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10,59 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1105 Zone umide - Paludi e acquitrini | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1106 Acque | 4,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1111 Foreste di latifoglie a governo | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Totale | 271,85 | 905,01 | 67.166,84 | 375,05 | 13,68 | 28,40 | 161,16 | 111,12 | 100,68 | 3,76 |

Sistema delle acque

Acque superficiali

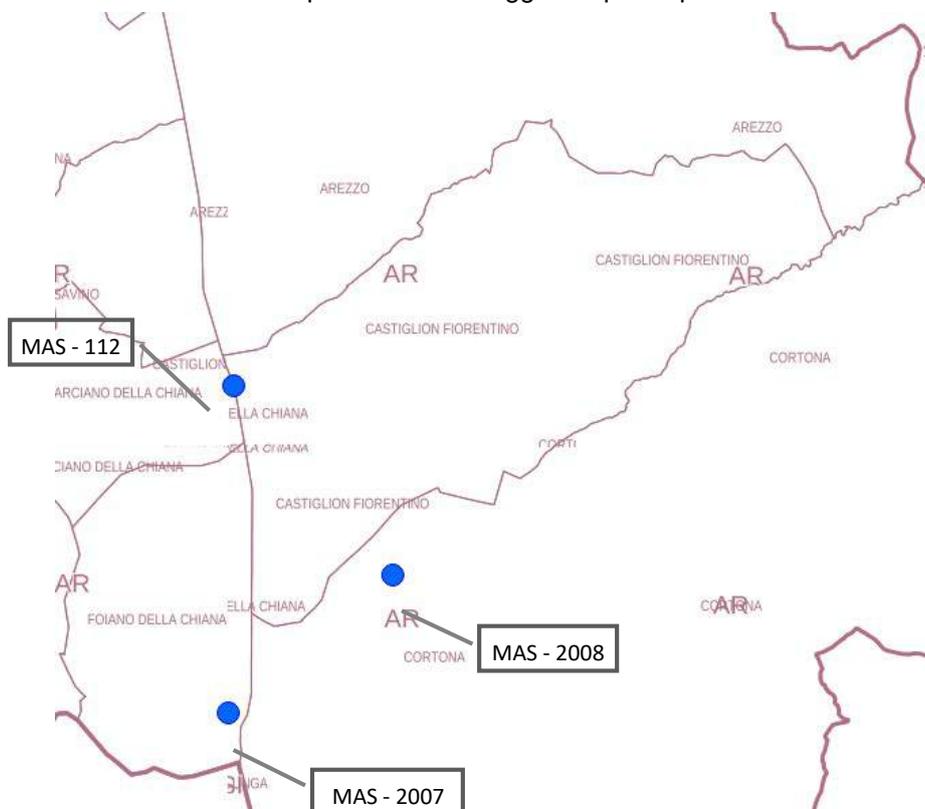
(Fonte dati: SIRA; ARPAT; ARPAT, “Annuario dei Dati Ambientali 2017”)

Nel Comune di Castiglion Fiorentino o nelle sue vicinanze sono presenti tre stazioni di monitoraggio per acque superficiali.

Due stazioni (ricadono nel territorio comunale sebbene nella carta reperita presso il sito SIRA siano localizzate fuori del perimetro di Castiglion Fiorentino).

| Stazione di monitoraggio | Comune | Nome stazione | Corpo idrico monitorato |
|--------------------------|-----------------------|---|-------------------------|
| MAS - 2008 | Castiglion Fiorentino | TORRENTE MUCCHIA – LOC. FONTI DI BROLO | Mucchia |
| MAS - 2007 | Castiglion Fiorentino | TORRENTE MUCCHIA – LOC. FONTI DI BROLO | Esse |
| MAS - 112 | Marciano della Chiana | CHIANA – PONTE DI CESA | Maestro della Chiana |

Rete dei punti di Monitoraggio Acque Superficiali:



(Fonte: SIRA)

Il monitoraggio prende in esame lo stato ecologico e lo stato chimico di un corpo idrico.

La classificazione dello stato ecologico dei corpi idrici è effettuata sulla base dei seguenti elementi:

- elementi di qualità biologica (macroinvertebrati, diatomee, macrofite);
- elementi fisicochimici: ossigeno, nutrienti a base di azoto e fosforo, che compongono il livello di inquinamento da macrodescrittori (LIMeco);
- elementi chimici: inquinanti specifici di cui alla Tab. 1/B del D.Lgs 172/2015

Lo stato ecologico si ottiene, come valore peggiore, tra gli elementi biologici, il LimEco e il valore medio delle sostanze chimiche di tab1B.

La classificazione dello stato chimico dei corpi idrici è effettuata valutando i superamenti dei valori standard di qualità di cui alla Tab. 1/A del D. Lgs 172/2015 che ha aggiornato elenco e standard di qualità rispetto al DM 260/10.

| STAZIONE_ID | MAS - 2008 | MAS - 2007 | MAS - 112 |
|--------------------|--|--|---------------------------|
| STAZIONE_NOME | TORRENTE MUCCHIA – LOC. FONTI DI BROLIO | TORRENTE MUCCHIA – LOC. FONTI DI BROLIO | CHIANA – PONTE DÌ CESA |
| STA_WISE_ID | IT09S2320 | IT09S2319 | IT09S1274 |
| PROVINCIA | AR | AR | AR |
| COMUNE | CATIGLION FIORENITN O | CATIGLION FIORENITN O | MARCIANO DELLA CHIANA |
| STA_GB_E | 1734446 | 1729846 | 1729967 |
| STA_GB_N | 4794961 | 4791059 | 4800306 |
| STAZIONE_TIPO | RW | RW | RW |
| STAZIONE_USO | | | |
| PERIODO | 2012 - 2014 | 2012 - 2014 | 2004 -02014 |
| ANNO_TAB1A | 2014 | 2014 | 2014 |
| STATO_TAB1A | 2 - Buono | 4 – Non Buono | 4 – Non Buono |
| PARAMETRI_TAB1A | | Ni | |
| ANNO_TAB1B | 2014 | 2014 | 2014 |
| STATO_TAB1B | 1 - Elevato | 1 - Elevato | 3 - Sufficiente |
| PARAMETRI_TAB1B | | | Cr |
| LIMECOSTATOTROFICO | .53 | .66 | 1 |
| STATO_TROFICO | 2 - Buono | 2 - Buono | 1 - Elevato |

L'Annuario Ambientale ARPAT 2017 riporta la classificazione dello stato chimico ed ecologico dei corpi idrici della Toscana per il triennio (risultato peggiore ottenuto nei tre anni) 2013-2015 e per l'anno 2016.

Acque superficiali

Stati ecologico e chimico dei corpi idrici della Toscana. Aggiornamento al 2016,
 primo anno del sessennio 2016 - 2021 di applicazione della Direttiva quadro 2000/60/CE (DM 260/2010)

| BACINO ARNO | | | | | | | | |
|-------------|------------------------------|-----------------------|-----------|----------|--------------------|------------|--------------------|-----------|
| Sottobacino | Corpo idrico | Comune | Provincia | Codice | Stato ecologico | | Stato chimico | |
| | | | | | Triennio 2013-2015 | Anno 2016* | Triennio 2013-2015 | Anno 2016 |
| ARNO-CHIANA | Maestro della Chiana | Marciano della Chiana | AR | MAS-112 | ○ | - | ● | ● |
| | Maestro della Chiana | Arezzo | AR | MAS-113 | ● | ● | ● | ● |
| | Foenna monte | Rapolano terme | SI | MAS-117 | ● | - | ● | - |
| | Foenna valle | Torrta di Siena | SI | MAS-116 | ○ | - | ● | ● |
| | Esse | Castiglion Fiorentino | AR | MAS-2007 | ● | - | ● | ● |
| | Mucchia | Castiglion Fiorentino | AR | MAS-2008 | ● | - | ● | ● |
| | Allacciate Rii Castiglionesi | Arezzo | AR | MAS-513 | ● | - | ● | ● |
| | Parce | Montepulciano | SI | MAS-514 | ● | ● | ● | ● |
| Ambra | Bucine | AR | MAS-521 | ● | ● | ● | ● | |

STATO ECOLOGICO

● Cattivo ● Scarso ● Sufficiente ● Buono ● Elevato ○ Non campionabile

STATO CHIMICO

● Buono ● Non buono ● Buono da Fondo naturale ● Non richiesto

x Non previsto nel triennio 2013-2015

- Non previsto nel 2016. Previsto negli anni 2017 e 2018 nell'ambito della frequenza triennale del monitoraggio

Stazione MAS-2007 Esse

| | | |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------|
| Stato ecologico | - triennio 2013-2015: | stato ecologico sufficiente |
| | - anno 2016: | - |
| Stato chimico | - triennio 2013-2015: | stato chimico non buono |
| | - anno 2016: | stato chimico buono |

Stazione MAS-2008 Mucchia

| | | |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------|
| Stato ecologico | - triennio 2013-2015: | stato ecologico sufficiente |
| | - anno 2016: | - |
| Stato chimico | - triennio 2013-2015: | stato chimico buono |
| | - anno 2016: | stato chimico non buono |

Stazione MAS-112 Maestro della Chiana

| | | |
|-----------------|-----------------------|--------------------------------|
| Stato ecologico | - triennio 2013-2015: | stato ecologico non campionato |
| | - anno 2016: | - |

| | | |
|---------------|-----------------------|-------------------------|
| Stato chimico | - triennio 2013-2015: | stato chimico non buono |
| | - anno 2016: | stato chimico non buono |

(Fonte: ARPAT, "Annuario dei Dati Ambientali 2017")

Acque sotterranee

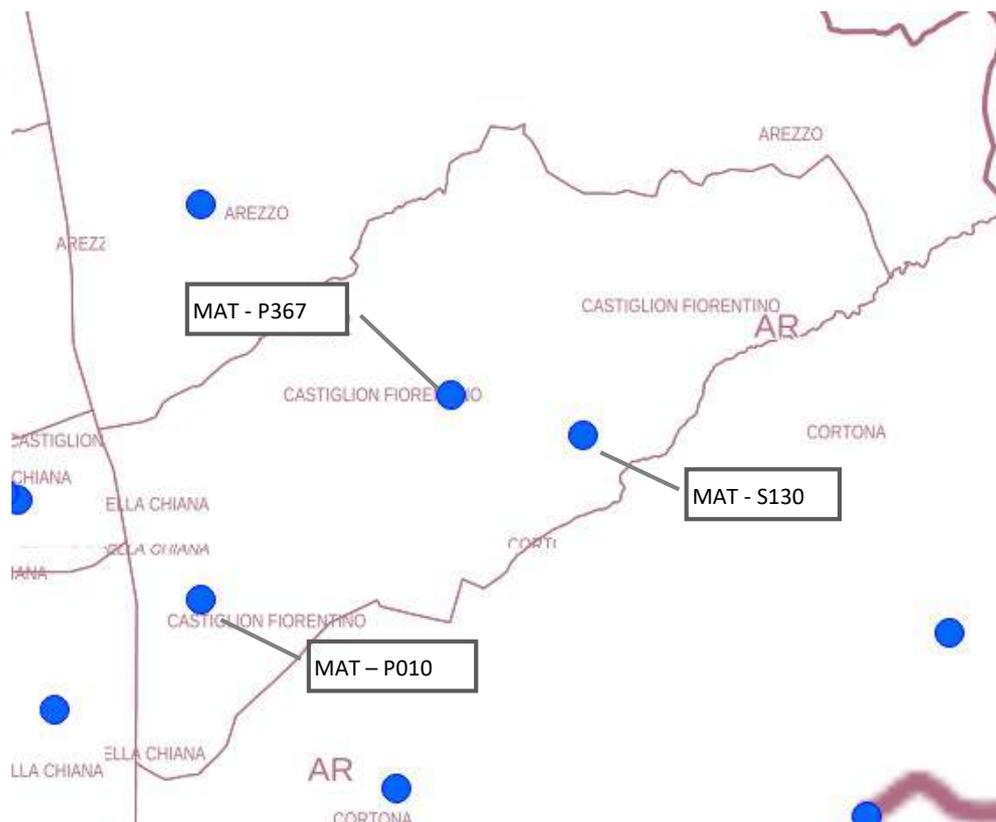
(Fonte dati: SIRA; ARPAT - "Annuario dei Dati Ambientali 2017")

Nel Comune di Castiglion Fiorentino e nelle sue vicinanze sono presenti tre pozzi di controllo finalizzati al monitoraggio dello stato degli acquiferi.

I corpi idrici monitorati sono:

- 11AR030-1 (MAT-P367, MAT – P010)
- 99MM931 (MAT-S130)

Rete dei punti di Monitoraggio Acque Sotterranee:



(Fonte: SIRA)

| STAZIONE_ID | MAT - P367 | MAT - S130 | MAT - P010 |
|----------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|
| STAZIONE_NOME | POZZO CARDETA VECCHIO | SORGENTE SPISCIARACQUE | POZZO DI BROLIO |
| STA_ATTIVA | QL | QL | QL |
| STA_WISE_ID | IT09S0334 | IT09S1513 | IT09S0008 |
| STA_GB_E | 1737328 | 1740184 | 1731885 |
| STA_GB_N | 4801883 | 4801017 | 4797416 |
| STA_POZ_PROF_M | 92 | | 70 |
| STA_POZ_TIPO_FALDA | CONFINATA | | CONFINATA |
| STAZIONE_USO | CONSUMO UMANO | CONSUMO UMANO | CONSUMO UMANO |
| CORPO_IDRICO_TIPO | DQ | LOC_AR | DQ |
| CORPO_IDRICO_ID | 11AR030-1 | 99MM931 | 11AR030-1 |
| CORPO_IDRICO_NOME | VAL DI CHIANA - FALDA PROFONDA | ARENARIE DI AVANFOSSA DELLA TOSCANA NORD-ORIENTALE - ZONA DORSALE APPENNINICA | VAL DI CHIANA - FALDA PROFONDA |
| CORPO_IDRICO_RISCHIO | a rischio | non a rischio | a rischio |
| PROVINCIA | AR | AR | AR |
| COMUNE | CASTIGLION FIORENTINO | CASTIGLION FIORENTINO | CASTIGLION FIORENTINO |
| PERIODO | 2002 - 2017 | 2010 - 2016 | 2000 - 2017 |
| ANNO | 2017 | 2016 | 2017 |
| STATO | SCARSO | BUONO scarso localmente | BUONO |
| PARAMETRI | manganese | alluminio | |
| TREND_2013_2015 | | | |

(Fonte: SIRA)

Dall'Annuario Ambientale ARPAT 2017 risulta che nel 2016 lo stato chimico:

- del corpo idrico 11AR030-1 Val di Chiana – Falda profonda è classificato come scarso per la presenza di: Fe, Mn, Na, NO₃;
- del corpo idrico 99MM931 Arenarie di Avolfossa della Toscana nord-orientale – Zona dorsale appenninica è buono scarso localmente per la presenza di: Al.

Acque sotterranee

Qualità delle acque sotterranee

| STATO CHIMICO 2016 | | | |
|--------------------------------|--|---|--|
| Stato | Codice | Corpo idrico sotterraneo | Parametri * |
| Scarso → | 11AR011 | Piana di Firenze, Prato, Pistoia - Zona Firenze | Somma organoalogenati |
| | 11AR012 | Piana di Firenze, Prato, Pistoia - Zona Prato | NO ₃ , tetracloroetilene, tetracloroetilene + tricloroetilene, somma organoalogenati |
| | 11AR013 | Piana di Firenze, Prato, Pistoia - Zona Pistoia | Somma organoalogenati |
| | 11AR020-1 | Valdarno inferiore e Piana costiera pisana - Zona Pisa - Falda profonda | Cr VI |
| | 11AR024 | Valdarno inferiore e Piana costiera pisana - Zona S. Croce | Mn |
| | 11AR030-1 | Val di Chiana - Falda profonda | Fe, Mn, Na, NO ₃ |
| | 11AR041 | Valdarno superiore, Arezzo e Casentino - Zona Valdarno superiore | Somma organoalogenati |
| | 31OM020 | Pianura dell'Albegna | B, Cl, conduttività |
| | 11AR060 | Elsa | Fe |
| | 32CT090 | Pianure costiere elbane | Fe, Na, conduttività |
| 23FI010 | Vulcaniti di Pitigliano | NO ₃ | |
| Buono scarso localmente | 11AR020 | Valdarno inferiore e Piana costiera pisana - Zona Pisa | Triclorometano, dibromoclorometano, bromodichlorometano, somma organoalogenati |
| | 11AR023 | Valdarno inferiore e Piana costiera pisana - Zona Lavaiano - Mortalolo | Mn |
| | 11AR024-1 | Valdarno inferiore e Piana costiera pisana - Zona S. Croce - Falda profonda | Mn |
| | 11AR026 | Valdarno inferiore e Piana costiera pisana - Zona Val di Nievole, Fucecchio | 1,2 dicloroetilene, tricloroetilene, tetracloroetilene + tricloroetilene, dibromoclorometano, bromodichlorometano, somma organoalogenati |
| | 11AR028 | Pianura di Lucca - Zona di Bientina | NH ₄ , cloruro di vinile, 1,2 dicloroetilene, somma organoalogenati |
| | 11AR030 | Val di Chiana | As, Pb, Se, NO ₃ |
| | 11AR050 | Sieve | Fe, triclorometano, dibromoclorometano, bromodichlorometano |
| | 12SE011 | Pianura di Lucca - Zona freatica e del Serchio | Dibromoclorometano |
| | 32CT010 | Costiero tra Fiume Cecina e S. Vincenzo | Fe, Na, Cl, tetracloroetilene, tetracloroetilene + tricloroetilene, somma organoalogenati |
| | 32CT020 | Pianura del Cornia | Na, conduttività |
| | 32CT021 | Terrazzo di San Vincenzo | Triclorometano |
| | 32CT030 | Costiero tra Fine e Cecina | As, Cr VI |
| | 32CT040 | Pianura di Follonica | Fe, Hg, Na, conduttività |
| | 33TN010 | Versilia e Riviera Apuana | As, Cr VI, Fe, triclorometano, cloruro di vinile, tetracloroetilene + tricloroetilene, somma organoalogenati, pesticidi singoli |
| | 11AR090 | Pesa | Fe |
| | 31OM030 | Carbonatico dell'Argentario e Orbetello | Hg |
| | 99MM011 | Carbonatico non metamorfico delle Alpi Apuane | NH ₄ |
| | 99MM020 | Amiata | Mn |
| | 99MM931 | Arenarie di Avolfossa della Toscana nord-orientale - Zona dorsale appenninica | Al |
| 99MM932 | Arenarie di Avolfossa della Toscana nord-orientale - Zona Monte Albano | Mn | |

*Parametri che superano lo standard di qualità ambientale (SQA) e i valori soglia (VS) di cui al D.Lgs 30/2005 o concentrazioni massime ammissibili (CMA) di cui al D.Lgs 31/2001 per corpi idrici a uso potabile.

(Fonte: ARPAT, "Annuario dei Dati Ambientali 2017")

Pozzi e captazioni a fini idropotabili

(Fonte dati: SIRA, Comune Castiglion Fiorentino, Regolamento Urbanistico)

Segue un estratto della Mappatura delle captazioni idriche sotterranee e superficiali ai fini idropotabili della Regione Toscana, costruita su dati forniti dall'Autorità Idrica Toscana.

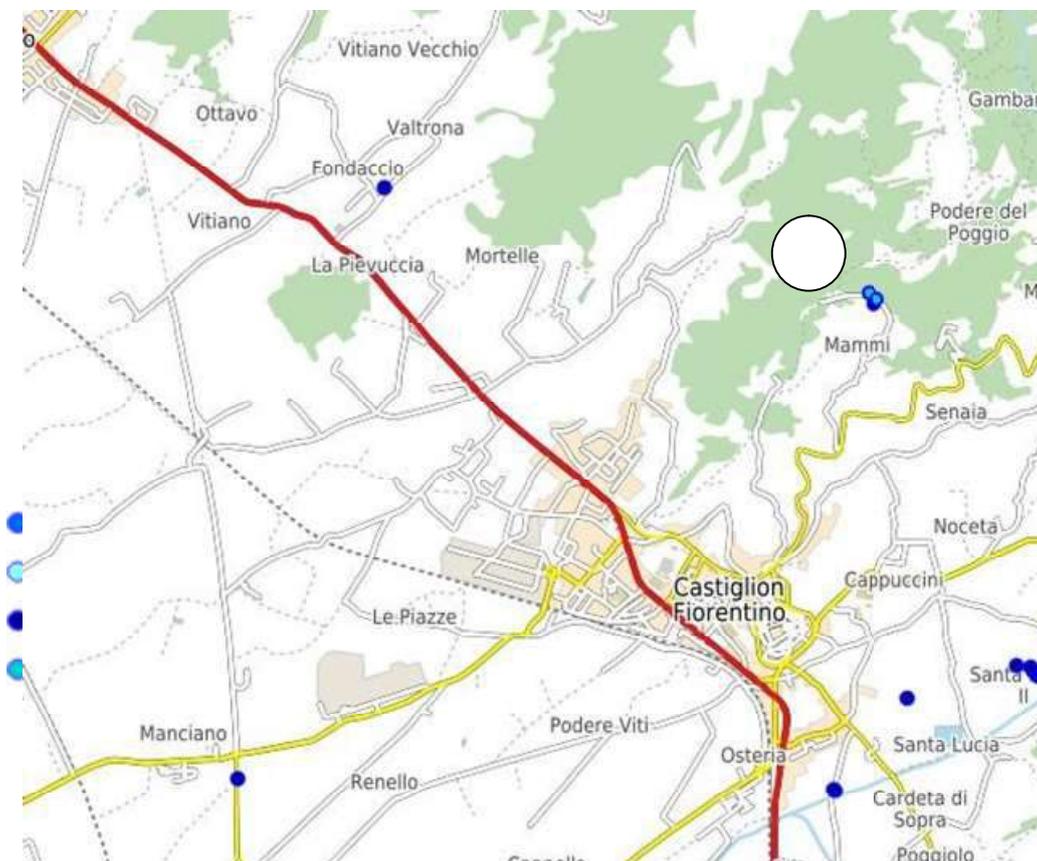
Tali approvvigionamenti sono soggetti alla disciplina delle aree di salvaguardia di cui all'articolo 94 del D. Lgs. 152/2006 che prevede:

zone di tutela assoluta: area circostante le captazioni di estensione di almeno 10 metri adeguatamente protetta e adibita esclusivamente alle opere di presa.

zone di rispetto: porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta di estensione pari a 200 metri dal punto di captazione dove sono vietate alcune attività fra cui spandimento di concimi e prodotti fitosanitari in assenza di un piano di utilizzazione disciplinato dalla Regione, pascolo e stabulazione del bestiame, gestione dei rifiuti, stoccaggio di prodotti o sostanze chimiche pericolose.

Come si evince dagli estratti cartografici, nell'area oggetto di Varianti non sono rilevati captazioni idriche sotterranee e superficiali ai fini idropotabili.

Estratto Mappa delle captazioni idriche sotterranee e superficiali ai fini idropotabili:



Approvvigionamento idrico e scarico dei reflui

(Fonte: Comune di Castiglion Fiorentino, Regolamento Urbanistico, Nuove Acque S.p.A)

Rete acquedottistica

Le risorse idriche sono gestite da Nuove Acque S.p.A., gestore del servizio idrico integrato dell'ATO (Ambito Territoriale Ottimale) n. 4 Alto Valdarno.

Sul sito di Nuove Acque SpA in relazione al Comune di Castiglion Fiorentino risulta che la qualità dell'acqua è la seguente:n

TERRITORIO E QUALITA' DELL'ACQUA - Comune di CASTIGLION FIORENTINO

ACQUEDOTTO DI CASTIGLION FIORENTINO - CAPOLUOGO

| Livello soglia (l/ab/gg) | Criticità di fornitura | Ordinanza Comunale |
|--------------------------|------------------------|--------------------|
| 107 | ASSENTE ○ | -- |

Livello di soglia: derivata dal volume fatturato annuo suddiviso per 365 gg e per la popolazione residente

Criticità di fornitura:

| Criticità | Fornitura garantita |
|----------------------|---|
| Assenza di criticità | Erogaz >= valore soglia |
| Criticità LIEVE | Erogaz > 80% del valore di soglia (erogazione inferiore alle 24h giorno - in proporzione) |
| Criticità MEDIA | Erogaz > 50% del valore di soglia (erogazione inferiore alle 24h giorno - in proporzione) |
| Criticità ASPRE | Erogaz < 50% del valore di soglia (erogazione inferiore alle 24h giorno) |

La Società fornisce i dati relativi alla qualità dell'acqua nello specifico nel centro abitato di Castiglion Fiorentino essa risulta:

TERRITORIO E QUALITA' DELL'ACQUA - Comune di CASTIGLION FIORENTINO

ACQUEDOTTO DI CASTIGLION FIORENTINO - CAPOLUOGO

| Parametro | Valori medi rilevati | Unità di misura | Limiti normativi |
|---------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| pH | 7,90 | | tra 6,5 e 9,5 |
| Durezza | 28,45 | °F | Valore consigliato tra 15 e 50 |
| Conducibilità | 553,73 | µS/cm-1 | 2500 |
| Nitriti | 4,27 | mg/L | 50 |
| Nitri | 0,01 | mg/L | 0,1 |
| Ammoniaco | 0,05 | mg/L | 0,5 |
| Solfati | 30,99 | mg/L | 250 |
| Cloruri | 22,31 | mg/L | 250 |
| Ferro | 3,65 | µg/L | 200 |
| Manganese | 3,72 | µg/L | 50 |
| Arsenico | 0,50 | µg/L | 10 |
| Magnesio | 17,59 | mg/L | NL |
| Fluoruri | 0,23 | mg/L | 1,5 |
| Sodio | 69,77 | mg/L | 200 |
| Potassio | 1,98 | mg/L | NL |
| Calcio | 84,93 | mg/L | NL |
| Bicarbonati | 663,76 | mg/L HCO ₃ | NL |
| Residuo Fisso | 371 | mg/L | NL |
| Cloro Residuo | 0,38 | mg/L | NL |

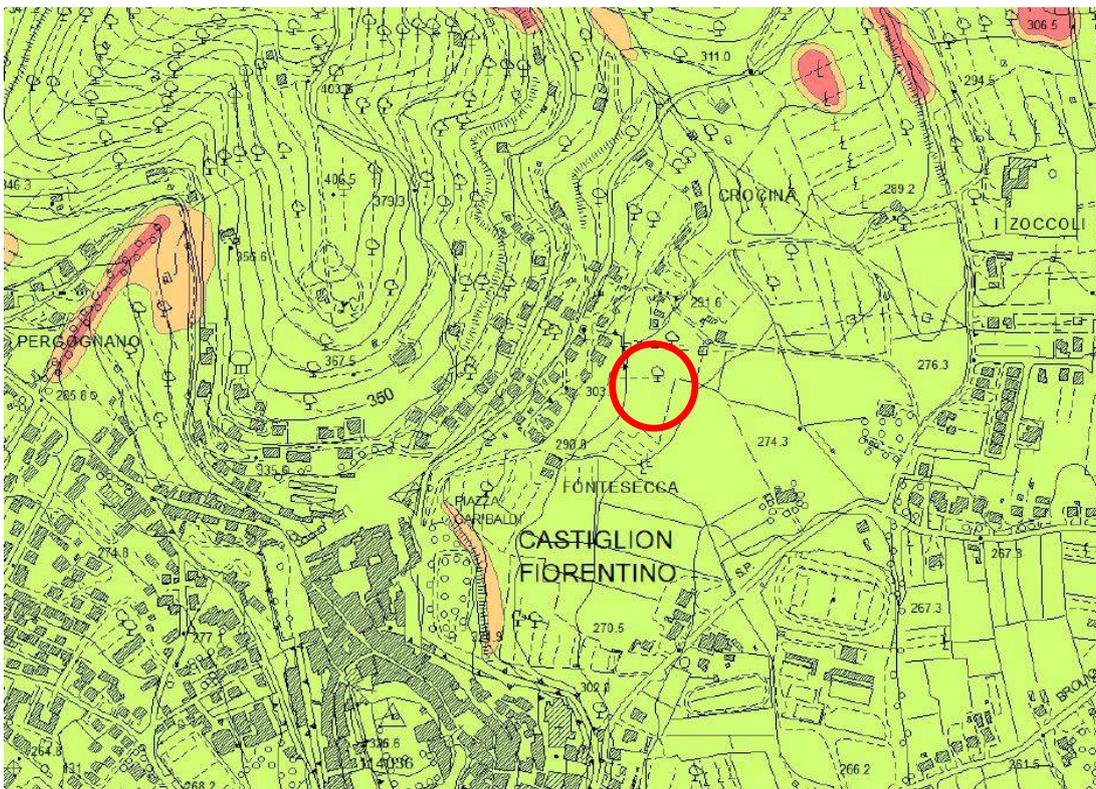
Sistema dei suoli

Inquadramento Geomorfológico e Idrologico, Pericolosità e Condizioni di Fattibilità

(Fonte: Comune di Castiglion Fiorentino, Regolamento Urbanistico)

Per quanto concerne gli aspetti Geomorfológicos e Idrologici, Pericolosità e Condizioni di Fattibilità si fa riferimento alle indagini geologiche-tecniche parte integrante del Regolamento Urbanistico vigente.

Pericolosità geologica (Estratto della tavola G.10 Pericolosità geologica del RU vigente)



LEGENDA

AREE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata

■ Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi

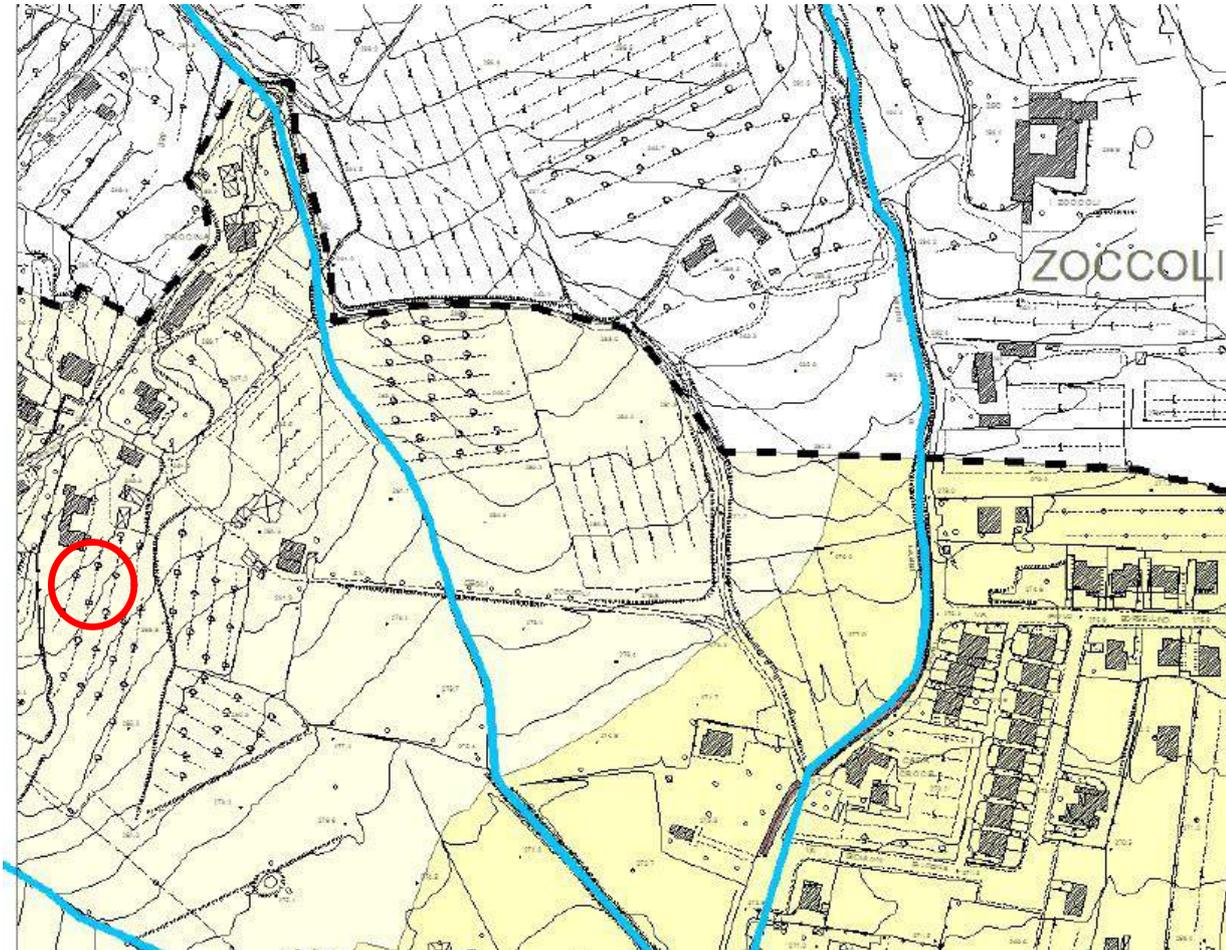
G.3 - Pericolosità geologica elevata

■ Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

G.2 - Pericolosità geologica media

■ Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

Pericolosità idraulica (Estratto della tavola G.11 Pericolosità idraulica del RU vigente)



LEGENDA

AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA

I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata

■ Aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni

I.3 - Pericolosità idraulica elevata

■ Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 \leq Tr \leq 200$ anni

I.2 - Pericolosità idraulica media

■ Aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

I.1 - Pericolosità idraulica bassa

■ Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

— Reticolo idrografico approvato con DCRT 09/2015

☐ Limite dell'area per la quale le pericolosità sono definite mediante modellazione idraulica

Pericolosità sismica (Estratto della tavola G.12 delle aree a Pericolosità sismica del RU vigente)



Legenda

Pericolosità Sismica Locale ai sensi del DPGR n.53/R

S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici

S.3 - Pericolosità sismica locale elevata

zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici (corpi di frana quiescenti); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

S.2 - Pericolosità sismica locale media

zone stabili suscettibili di amplificazioni locali non rientranti tra i criteri previsti per la Classe "Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Fattibilità geologica, sismica, idraulica (scheda di RU vigente)

| | |
|--|---|
| Intervento n°38/C01b | |
| Sigla intervento: | CAS20 (NRcas20) |
| Geomorfologia: | Conoide di deiezione |
| MOPS: | Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z2) |
| Pericolosità geologica: | Pericolosità geologica media (G.2) |
| Pericolosità sismica locale: | Pericolosità sismica elevata (S.3) |
| Pericolosità idraulica: | Pericolosità idraulica bassa (I.1) |
| Fattibilità geologica: | CLASSE G2 |
| Fattibilità sismica: | CLASSE S3 |
| Fattibilità idraulica: | CLASSE I1 |
| <p>Classe G2 di FATTIBILITA' GEOLOGICA. L'area non presenta particolari condizionamenti di carattere geomorfologico-geologico-geotecnico; i requisiti di attuazione dell'intervento sono indicati in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio ai sensi del D.M. 14/1/2008 e D.P.G.R. 9/7/2009 n. 36/R. Gli interventi non dovranno peggiorare le condizioni ed i processi geomorfologici presenti.</p> | |
| <p>Classe S3 di FATTIBILITA' SISMICA. Zona stabile suscettibile di amplificazione locale caratterizzata da alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri: è da realizzare una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra copertura e bedrock sismico.</p> | |
| <p>Per la classe I1 di FATTIBILITA' IDRAULICA non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p> | |

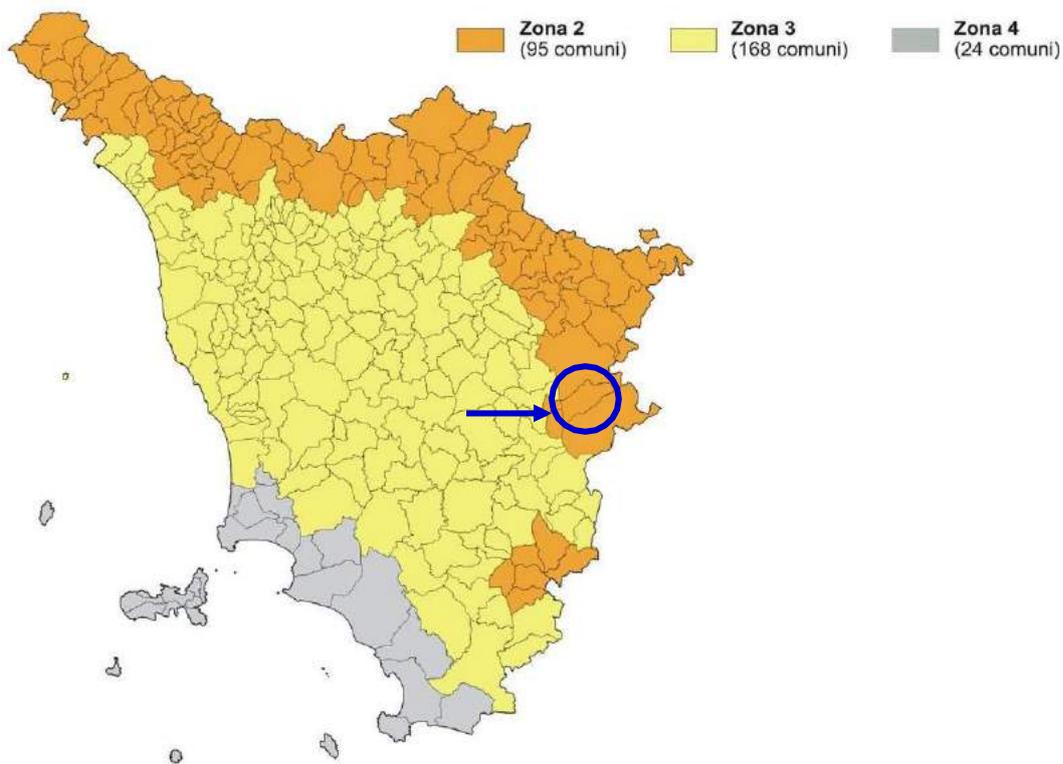
Per quanto concerne il rischio sismico, il Comune di Castiglion Fiorentino è classificato fra i comuni sismici in zona 3 (Del. G.R.T. n.421 del 26/05/2014).

Il rischio sismico è il risultato dell'interazione tra il fenomeno naturale (sisma) e le principali caratteristiche della popolazione esposta al fenomeno stesso. A rendere elevato il rischio sismico in alcune aree di una regione concorrono diversi fattori: la sismicità dell'area, la densità di popolazione di alcuni centri urbani, l'epoca di costruzione degli edifici e la qualità dei materiali da costruzione.

La valutazione del rischio sismico viene effettuata mediante la macrozonazione sismica, definita come l'individuazione di aree che possano essere soggette, in un dato intervallo di tempo, ad un terremoto di una certa intensità. La Macrozonazione sismica fornisce dunque un quadro generale del potenziale sismico e quindi della pericolosità sismica di una regione, con l'individuazione delle aree a diverso grado di sismicità di base.

Il Comune di Castiglion Fiorentino è inserito dunque in Zona 3 con i seguenti parametri:

| zona | Accelerazione orizzontale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (Norme Tecniche) (ag/g) |
|------|--|
| 3 | $0.05 < a_g \leq 0.15$ |



Classificazione sismica (fonte: Regione Toscana)

Siti contaminati e stato delle bonifiche

(Fonte dati: SIRA SIS.BON)

Nel territorio del Comune di Castiglion Fiorentino, come indicato dall' "Elenco dei Siti interessati da procedimento di Bonifica" (dal sito del SIRA, sezione SIS.BON) al momento della stesura del presente documento, si trovano 20 siti interessati da procedimento di bonifica di cui 12 in fase attiva.

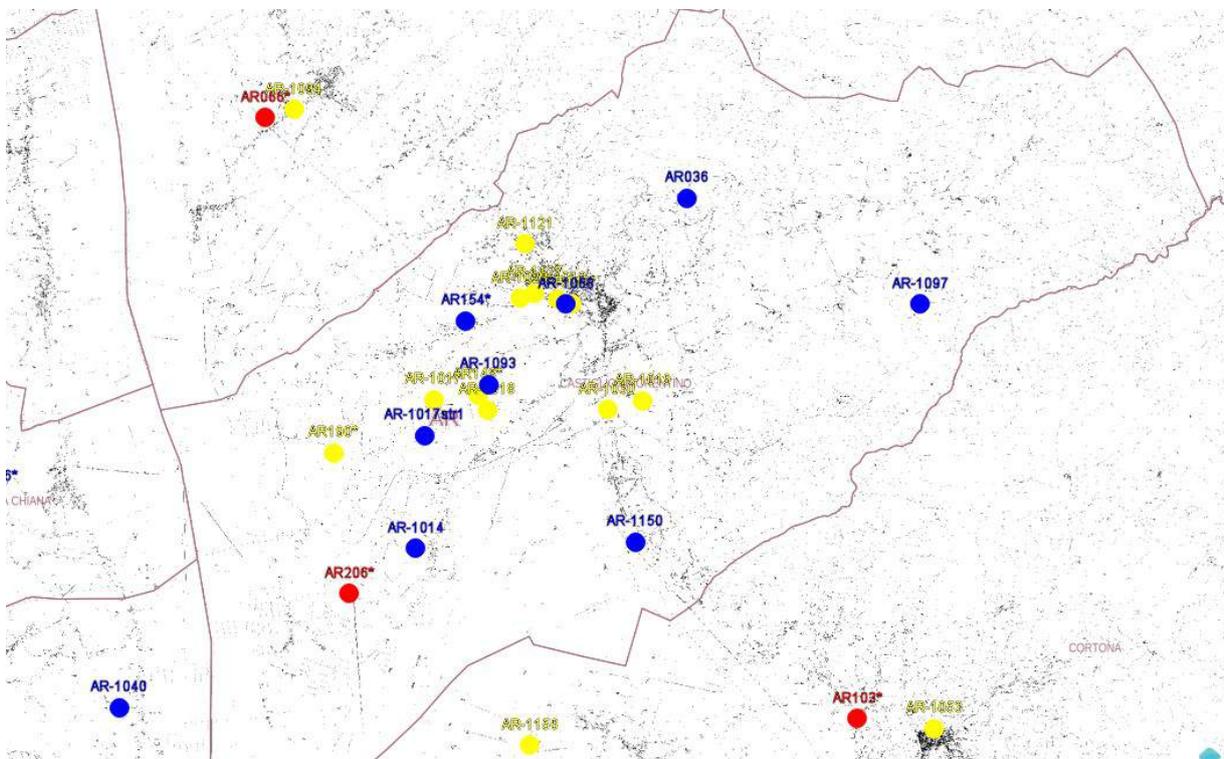
| Cod. reg. condiviso | Denominazione | Indirizzo | Motivo Inserimento | Attivo Chiuso | Regime Normativo | Fase | Sottofase |
|---------------------|--|---|--|---------------|------------------|---|--|
| AR036 | Discarica Mammi Ceriolo | Loc. Mammi Ceriolo Muriello | PRB 384/99-escluso (sito che necessita di memoria storica) | CHIUSO | ANTE 471/99 | ESCLUSI (SITI CHE NECESSITANO DI MEMORIA STORICA) | PRB 384/99-Allegato 6 Escluso (Sito che necessita di memoria storica) |
| AR-1013 | SIRAP-GEMA S.p.A. Via della Misericordia, 50/B-Castiglion Fiorentino (AR) | Via della Misericordia, 50/B-Castiglion Fiorentino (AR) | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 | ATTIVAZIONE ITER | Art.242 Notifica da parte del responsabile |
| AR-1014 | Azienda Agricola Viti Emanuele Loc. Castroncello 21 - 52043 - Castiglion Fiorentino (AR) | Loc. Castroncello 21 - 52043 - Castiglion Fiorentino (AR) | DLgs 152/06 Art.242 | CHIUSO | 152/06 | NON NECESSITA' DI INTERVENTO | Autocertificazione (validata/verificata) della non necessità di intervento |
| AR-1017 | Eridania Sadam S.p.A. (Area Depositi-Area Bacini di Lagunaggio-Area EX Fabbricato Vasche Interne) | Località Manciano 68/H | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 | CARATTERIZZAZIONE | Piano di caratterizzazione approvato |
| AR-1017str1 | Eridania Sadam S.p.A. (Area Depositi-Area Bacini di Lagunaggio-Area EX Fabbricato Vasche Interne) - STRALCIO | Località Manciano 68/H | DLgs 152/06 Art.242 | CHIUSO | 152/06 | NON NECESSITA' DI INTERVENTO | Presenza d'atto della non necessità di intervento a seguito dei risultati di caratterizzazione |
| AR-1018 | Eridania Sadam S.p.A (Area La Nave - Area EX Reatelli) | Località Manciano 68/H | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 | CARATTERIZZAZIONE | Piano di caratterizzazione presentato da approvare |
| AR-1019 | Floricoltura menci luciano | loc. santa lucia 69/d | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 | ATTIVAZIONE ITER | Art.242 Notifica da parte del responsabile |

| Cod. reg. condiviso | Denominazione | Indirizzo | Motivo Inserimento | Attivo Chiuso | Regime Normativo | Fase | Sottofase |
|---------------------|---|---|-------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---|
| AR-1028 | Bruschi srl | VIA COSIMO SERRISTORI, 47/49 - 52043 CASTIGLION FIORENTINO | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 | MP / INDAGINI PRELIMINARI | Risultati misure preventive e indagini preliminari approvati |
| R-1030 | Cisterna olio combustibile Soc. Agricola F.lli Buccelletti | LOC. SANTA LUCIA N.149 | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 | ATTIVAZIONE ITER | Art.242 Notifica da parte del responsabile |
| R-1068 | Consorzio Agrario di Siena - Sversamento cisterna di gasolio | Via Mazzini, 133, Castiglion Fiorentino, Arezzo | DLgs 152/06 Art.242 | CHIUSO | 152/06 | NON NECESSITA' DI INTERVENTO | Autocertificazione (validata/verificata) della non necessità di intervento |
| AR-1093 | Eridania SADAM SPA LOC. MANCIANO, 68H 52043 CASTIGLION FIOR.NO | LOC. MANCIANO, 68H 52043 CASTIGLION FIOR.NO | DLgs 152/06 Art.244 c.1 | CHIUSO | 152/06 | NON NECESSITA' DI INTERVENTO | Presa d'atto della non necessità di intervento a seguito dei risultati dell'AdR |
| AR-1097 | ENEL Distribuzione S.p.A. località Petreto 52043 CASTIGLION FIORENTINO (AR) | località Petreto 52043 CASTIGLION FIORENTINO (AR) | DLgs 152/06 Art.242 | CHIUSO | 152/06 | NON NECESSITA' DI INTERVENTO | Autocertificazione (validata/verificata) della non necessità di intervento |
| AR-1121 | Distributore Petrolifera Adriatica EX ESSO PV n. 8802 Via Aretina, 117 | Via Aretina, 117 52043 Castiglion Fiorentino | DLgs 152/06 Art.245 | ATTIVO | 152/06 | ATTIVAZIONE ITER | Art.245 Notifica da parte del proprietario o altro soggetto |
| AR-1127 | Presenza idrocarburi nel pozzo dell'abitazione Contamori Agnelli Moscado | Moscado Onesti n° 22 | DLgs 152/06 Art.244 c.1 | ATTIVO | 152/06 | ATTIVAZIONE ITER | Art.244 c.1 Notifica da parte dei soggetti pubblici |
| AR-1150 | Menci - Terreno contaminato rilevato durante scavi per fondamenta | frazione Montecchio Vesponi, 353 - 52043 Castiglion Fiorentino (AR) | DLgs 152/06 Art.242 | CHIUSO | 152/06 | NON NECESSITA' DI INTERVENTO | Autocertificazione (validata/verificata) della non necessità di intervento |
| AR148* | EX Zuccherificio Eridania Sadam Castiglionese | Località Manciano 68/H | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 | ATTIVAZIONE ITER | Art.245 Notifica da parte del proprietario o altro soggetto |

| | | | | | | | |
|--------|---------------------------------|-------|---------------------|--------|--------|--------------------|------------------------------|
| AR149* | Distributore AGIP n. 4653 SS 71 | SS 71 | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 | ANALISI DI RISCHIO | Analisi di rischio approvata |
|--------|---------------------------------|-------|---------------------|--------|--------|--------------------|------------------------------|

| Cod. reg. condiviso | Denominazione | Indirizzo | Motivo Inserimento | Attivo Chiuso | Regime Normativo | Fase | Sottofase |
|---------------------|--|----------------------------|---------------------|---------------|----------------------------|------------------------------|---|
| R154* | Incendio SIRAP GEMA (Imballaggi polistirolo espanso) | Via della Misericordia, 50 | DLgs 152/06 Art.242 | CHIUSO | 152/06 | NON NECESSITA' DI INTERVENTO | Autocertificazione (da validare/verificare) della non necessità di intervento |
| AR190* | Azienda Agricola Billi Achille Loc. Ghezzi Brolio | Loc. Ghezzi Brolio | DLgs 152/06 Art.242 | ATTIVO | 152/06 | ATTIVAZIONE ITER | Art.244 c.2 Ordinanza Provinciale: Diffida al responsabile |
| AR206* | Discarica Dismessa Castroncello | Loc. Castroncello | - | ATTIVO | 152/06 (Attivato ANTE 152) | MP / INDAGINI PRELIMINARI | Svolgimento misure preventive e indagini preliminari |

Estratto mappa SIRA "Banca dati dei siti interessati da procedimento di bonifica", Comune di Castiglion Fiorentino



Territorio Comunale

- Siti in anagrafe (ITER ATTIVO)
- Siti non in anagrafe (ITER ATTIVO)
- Siti in anagrafe (ITER CHIUSO)
- Siti non in anagrafe (ITER CHIUSO)

Sistema energia

Consumi di energia elettrica

(Fonte dati: TERNA; Comune di Castiglion Fiorentino)

Per la redazione del presente capitolo relativo al Sistema energia ed in particolare ai consumi, si è fatto riferimento agli ultimi dati forniti da TERNA, che sono riferiti all'anno 2016.

| Consumi di energia elettrica per abitante, raffronto 2006-2016: | | | | | | |
|--|---------|-------|-------------------|------------------|-------|-------------------|
| | Totale | | | di cui domestico | | |
| | kWh/ab. | | tasso medio annuo | kWh/ab. | | tasso medio annuo |
| | 2006 | 2016 | 2016/2006 | 2006 | 2016 | 2016/2006 |
| Toscana | 5.879 | 5.098 | -1,4% | 1.195 | 1.076 | -1,0% |
| ITALIA | 5.394 | 4.877 | -1,0% | 1.148 | 1.061 | -0,8% |

(Fonte: TERNA)

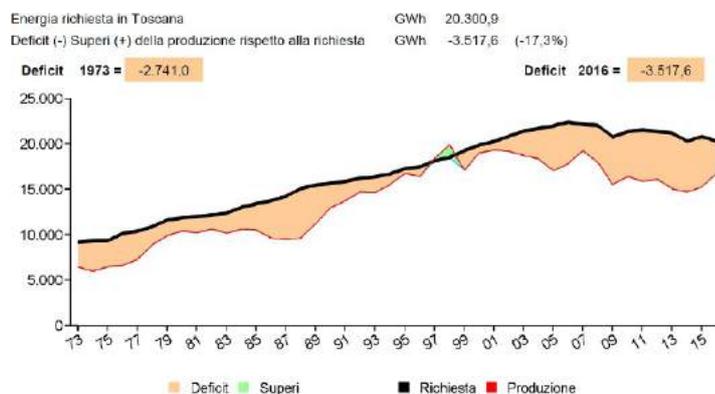
| Consumi di energia elettrica suddivisi per settore economico, anni 2015-2016: | | | | | | | | | | |
|--|-------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| GWh | Agricoltura | | Industria | | Terziario | | Domestico | | Totale | |
| | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 |
| Toscana | 291,7 | 291,1 | 7.570,5 | 7.421,5 | 7.315,0 | 7.334,4 | 4.110,5 | 4.026,9 | 19.287,7 | 19.073,9 |
| ITALIA | 5.689,9 | 5.567,5 | 122.362,3 | 122.738,0 | 102.940,5 | 102.898,5 | 66.187,3 | 64.304,3 | 297.179,9 | 295.508,3 |

(Fonte: TERNA)

In dieci anni (2006-2016) la Regione Toscana mostra un decremento dei consumi complessivi di energia elettrica pari a 781 kWh/ab, con un tasso medio annuo pari al -1,4% del totale. Per il settore domestico il decremento è pari 119 kWh/ab, con un tasso medio annuo del -1,0%.

La scorporazione dei dati per settore produttivo mostra che in Toscana il consumo maggiore si ha nel settore industriale.

Da un punto di vista energia richiesta ed energia prodotta, nel 2016 in Toscana il deficit produttivo si attesta al -17,3%, ovvero a - 3.517,6 GWh.



Per quanto riguarda i dati del consumo energetico a livello provinciale, dai dati forniti da Terna per l'anno 2016 notiamo come la Provincia di Arezzo presenta una richiesta di energia elettrica principalmente per la categoria del terziario.

Consumi per categoria di utilizzatori e provincia

| GWh | | | | | |
|---------------|--------------|----------------|------------------------|----------------|---------------------|
| | Agricoltura | Industria | Terziario ¹ | Domestico | Totale ¹ |
| Arezzo | 36,1 | 502,2 | 533,2 | 353,7 | 1.425,1 |
| Firenze | 43,5 | 1.134,1 | 2.053,4 | 1.060,9 | 4.291,9 |
| Grosseto | 62,3 | 224,1 | 381,5 | 270,1 | 938,0 |
| Livorno | 19,2 | 1.179,6 | 571,8 | 367,3 | 2.138,0 |
| Lucca | 16,5 | 2.086,8 | 687,1 | 455,4 | 3.245,8 |
| Massa Carrara | 3,1 | 355,0 | 252,1 | 199,6 | 809,8 |
| Pisa | 20,2 | 775,3 | 807,8 | 448,0 | 2.051,3 |
| Pistoia | 23,9 | 348,5 | 465,1 | 314,6 | 1.152,1 |
| Prato | 3,7 | 482,6 | 462,4 | 263,6 | 1.212,3 |
| Siena | 62,7 | 333,5 | 529,6 | 293,6 | 1.219,4 |
| Totale | 291,1 | 7.421,5 | 6.744,2 | 4.026,9 | 18.483,7 |

(1) Al netto dei consumi FS per trazione pari a GWh 590,2

Campi elettromagnetici

Elettrodotti

(Fonte dati: Terna; ARPAT; Comune di Castiglion Fiorentino)

Le linee elettriche sono classificabili in funzione della tensione di esercizio come:

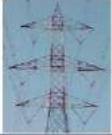
- linee ad altissima tensione (380kV), dedicate al trasporto dell'energia elettrica su grandi distanze;
- linee ad alta tensione (220kV e 132 kV), per la distribuzione dell'energia elettrica; le grandi utenze (industrie con elevati consumi) possono avere direttamente la fornitura alla tensione di 132KV;
- linee a media tensione (generalmente 15 kV), per la fornitura ad industrie, centri commerciali, grandi condomini ecc.;
- linee a bassa tensione (220-380V), per la fornitura alle piccole utenze, come le singole abitazioni.

In corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, il DPCM 08/07/03 indica per gli impianti esistenti un valore di attenzione pari a $10\mu\text{T}$, mentre per la progettazione di nuovi elettrodotti pone come obiettivo di qualità il valore di $3\mu\text{T}$.

La metodologia per il calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti è invece descritta dal DM 29/05/08. Per fascia di rispetto si intende lo spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da una induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità ($3\mu\text{T}$).

La distanza di prima approssimazione (Dpa) è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di Dpa si trovi all'esterno delle fasce di rispetto.

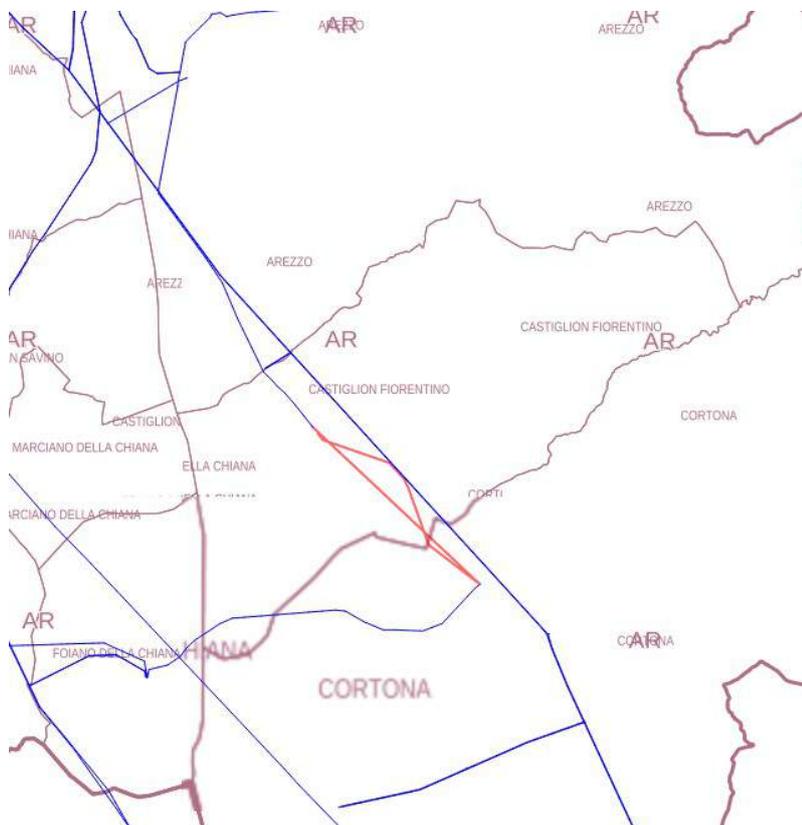
Per le linee ad alta tensione ARPAT, nel documento "Metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", ipotizza una Dpa (Distanza di prima approssimazione) diversa a seconda della tensione (altissima, alta, media, bassa), della configurazione (doppia o singola terna) e del gestore (Terna, Enel Distribuzione o RFI) dell'elettrodotto.

| GESTORE | TENSIONE | CONFIGURAZIONE | TESTA SOSTEGNO | DPA (m) |
|---------|----------|----------------|---|---------|
| Terna | 380 kV | Doppia terna |  | 77 |
| Terna | 380 kV | Singola terna |  | 51 |
| Terna | 220 kV | Doppia terna |  | 35 |
| Terna | 220 kV | Singola terna |  | 30 |
| Terna | 220 kV | Singola terna |  | 28 |

| GESTORE | TENSIONE | CONFIGURAZIONE | TESTA SOSTEGNO | DPA (m) |
|--------------------------------|----------|----------------|---|---------|
| Terna Enel Distribuzione | 132 kV | Doppia terna |  | 32 |
| Terna Enel Distribuzione | 132 kV | Singola terna |  | 22 |
| R.F.I. | 132 kV | Singola terna |  | 16 |
| R.F.I. | 132 kV | Singola terna |  | 18 |
| Enel Distribuzione | 15 kV | Singola terna |  | 9 |

(Fonte: ARPAT, “Metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti”)

Estratto Mappa – Catasto degli elettrodotti – linee elettriche.



Nel Comune di Castiglion Fiorentino sono presenti i seguenti elettrodotti:

| Tensione nominale (kV) | Denominazione | N° | Dpa SX (m) | Dpa DX (m) |
|------------------------|--------------------|----|------------|------------|
| 132 | Cortona – Arezzo C | 15 | 32 | 32 |
| 132 | Chiana – Cortona | 85 | 32 | 32 |

Il Comune di Castiglion Fiorentino è inoltre caratterizzato dalla presenza di due linee ferroviarie con relativa linea elettrica.

| Tensione nominale (kV) | Denominazione | N° | Dpa SX (m) | Dpa DX (m) |
|------------------------|---|-------|------------|------------|
| 132 | Rigutino FS – Montallese FS | F44 | 19 | 19 |
| 132 | RFI – rete Ferroviaria Italiana - Firenze | FI049 | 19 | 19 |

Elementi RTV e SRB

(Fonte dati: ARPAT)

Impianti di ricetrasmissione radio-TV (RTV, Impianti Radio-Telesivi)

Gli impianti per la diffusione delle trasmissioni radiofoniche e televisive - normalmente collocati lontani dai centri abitati e posizionati su dei rilievi che godono di una buona vista sull'area servita - sono costituiti da trasmettitori di grande potenza (10.000-100.000 Watt) e servono generalmente un'area molto vasta.

Questi impianti spesso ricevono il segnale da amplificare tramite collegamenti in alta frequenza, effettuati con impianti molto direttivi e di piccola potenza (≤ 5 W), direttamente dagli studi di trasmissione. Sopra questi edifici, spesso collocati nei centri urbani, compaiono così antenne di foggia varia (generalmente parabole), che producono campi dello stesso tipo di quelli diffusi dai ripetitori, ma di intensità assai più contenuta e diretti in maniera da non incontrare ostacoli nel loro cammino.

Gli impianti radiotelesivi, per le loro caratteristiche emissive e soprattutto per le potenze impiegate, costituiscono le fonti di inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza più critiche, se installati nei pressi di abitazioni o comunque di ambienti frequentati dalla popolazione.

Impianti telefonia cellulare (SRB, Stazioni Radio-Base)

Gli impianti per la telefonia cellulare sono composti da antenne, generalmente montate su pali installati nel terreno o fissati al tetto degli edifici. Questi impianti sono distribuiti sul territorio in base alla densità della popolazione e sono quindi concentrati prevalentemente nelle aree urbane densamente abitate. Ogni impianto copre un'area molto ridotta (detta "cella"), infatti il numero di telefonate che l'impianto riesce a supportare contemporaneamente è limitato. Più aumenta la densità di utenti in un dato territorio, maggiore deve essere la sua suddivisione in celle, che diventano in questo modo più piccole: così nelle città è necessario avere molte antenne vicine tra loro.

Una caratteristica fondamentale delle trasmissioni per telefonia cellulare, diversamente da quelle per la diffusione radiotelesiva, è la bi-direzionalità delle comunicazioni che avvengono tra la rete delle stazioni radio base e i telefoni cellulari degli utenti.

Nonostante le dimensioni, talvolta molto appariscenti, questi impianti irradiano potenze relativamente contenute che vanno da 500 a meno di 50 W. La potenza emessa cresce quando il traffico telefonico è intenso, mentre quando questo è scarso si riduce fino a un valore minimo tipicamente di 15-50 W.

Le antenne dirigono la potenza impiegata soprattutto verso gli utenti lontani e in orizzontale; nelle aree sotto le antenne non si trovano dunque mai livelli elevati di campo elettromagnetico.

Produzione e smaltimento rifiuti

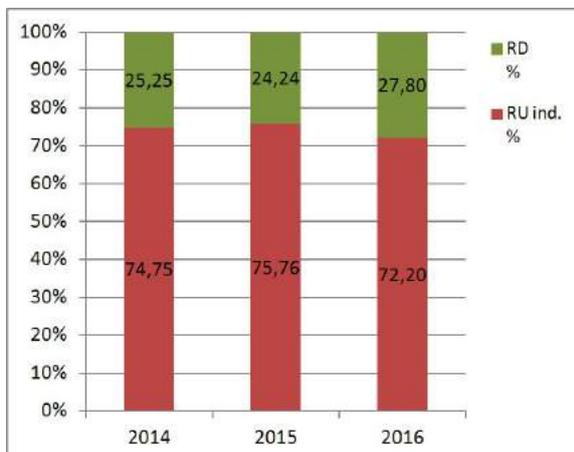
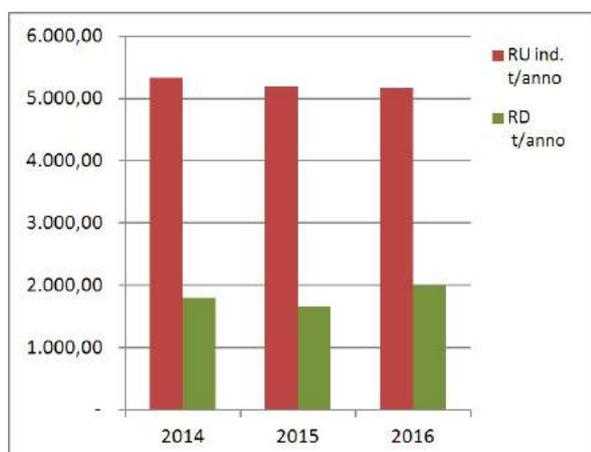
(Fonte dati: Fonte dati: A.R.R.R. - Regione Toscana)

I dati mostrati di seguito sono ripresi dalle certificazioni comunali redatte dall' A.R.R.R. (Agenzia Regionale per il Recupero delle Risorse) negli anni 2014-2016.

I rifiuti prodotti nel Comune di Castiglion Fiorentino nel triennio 2014 - 2016 sono riportati nella tabella seguente:

| COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO | | | | | |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------|------------------|-------|
| Anno | Abitanti residenti | RU indifferenziata t/anno | RD t/anno | RU TOTALE t/anno | % RD |
| 2014 | 13.317 | 5.329,31 | 1.800,12 | 7.129,43 | 25,25 |
| 2015 | 13.244 | 5.196,68 | 1.662,53 | 6.859,22 | 24,24 |
| 2016 | 13.210 | 5.170,63 | 1.990,99 | 7.161,62 | 27,80 |

Si può notare come, nei tre anni considerati, la produzione complessiva di rifiuti sia aumentata di 32,19 t e la percentuale di raccolta differenziata sia passata dal 25,25% al 27,80%.



Volendo pervenire ad un risultato indicante la produzione media pro-capite a scala annuale, si ottengono i seguenti risultati:

| | COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO | | | PROVINCIA DI AREZZO | | |
|-------------------|---------------------------------|-----------|------------|---------------------|-----------|------------|
| | Anno 2016 | | | Anno 2016 | | |
| Tipologia rifiuto | ton/anno | residenti | kg/ab/anno | ton/anno | residenti | kg/ab/anno |
| RU | | | | | | |
| Indifferenziata | 5.171 | | 391,42 | 120.651 | | 351,22 |
| RD | 1.991 | 13.210 | 150,72 | 77.164 | 344.374 | 224,07 |
| RU TOTALE | 7.162 | | 542,14 | 198.115 | | 575,29 |

Nel Comune di Castiglion Fiorentino la produzione complessiva annuale di rifiuti pro-capite (542,14 kg) risulta inferiore rispetto al valore riferito all'intera Provincia (575,29 kg).

Il D. Lgs 152/06, all'articolo 205 "Misure per incrementare la raccolta differenziata" stabilisce che ogni ATO avrebbe dovuto assicurare una raccolta differenziata pari ad almeno:

35% entro il 31/12/2006 45% entro il 31/12/2008 65% entro il 31/12/2012

Il "Piano Regionale di gestione dei rifiuti e e bonifica dei siti inquinati" (PRB), adottato il 19 dicembre 2013 dal Consiglio Regionale con propria deliberazione n. 106, pone come obiettivo il 70% di raccolta differenziata regionale al 2020.

Allo stato attuale, il Comune di Castiglion Fiorentino non rientra nei limiti prestabiliti, avendo una percentuale di raccolta differenziata pari a 27,28%

Piano di classificazione acustica comunale

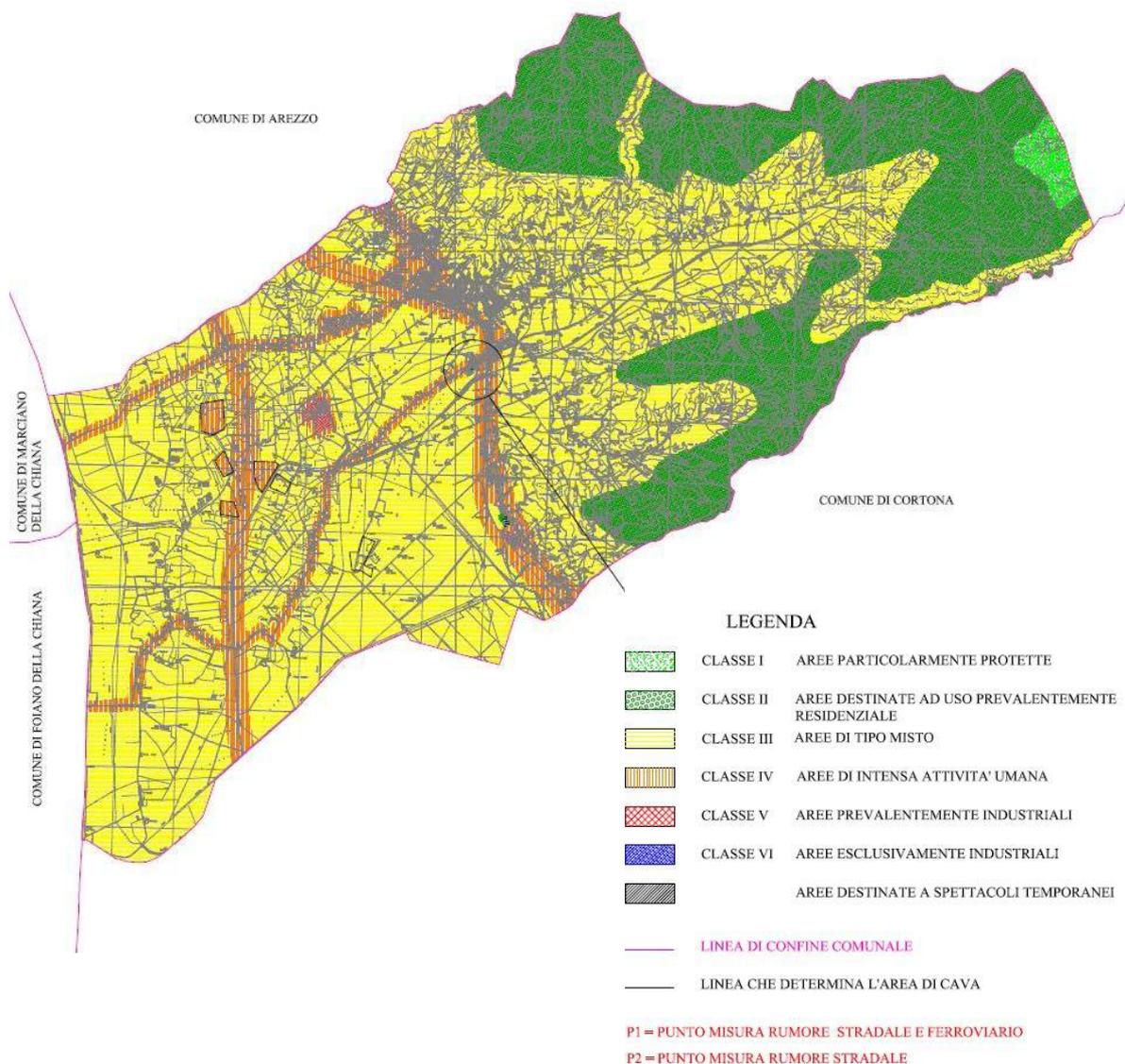
(Fonte dati: Comune di Castiglion Fiorentino)

La Classificazione acustica consiste nell'attribuzione ad ogni area del territorio comunale una delle classi acustiche descritte dalla Tabella A dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997.

Il Piano di Classificazione Acustica del 2005 approvato dal Comune di Castiglion Fiorentino in occasione della redazione del Piano Strutturale indica nella zona una Classe III – Area di tipo misto. L'intervento risulta compatibile con la previsione.

La Classificazione acustica consiste nell'attribuzione ad ogni area del territorio comunale una delle classi acustiche descritte dalla Tabella A dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997.

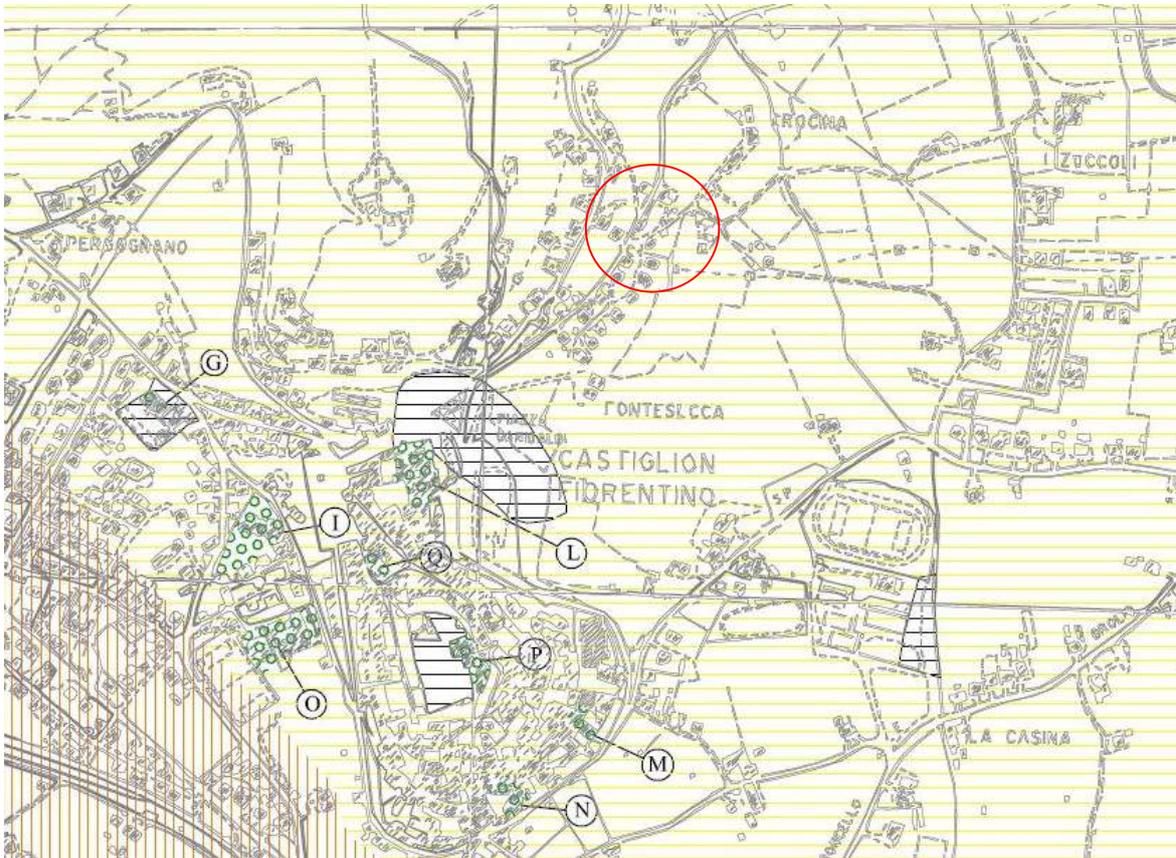
| CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO (Tabella A dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997) | |
|--|---|
| I | aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc |
| II | aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali |
| III | aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici |
| IV | aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie |
| V | aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni |
| VI | aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi |



Progetto: Classificazione acustica ai sensi della Legge 447/95 e D.C.C.M 14/11/97

Estratto Tavola 1 – Planimetria territorio comunale

Estratto "Piano comunale di classificazione acustica", particolare dell'area oggetto di Variante



| | | | | |
|---|------------|--|---|--------------------------------------|
|  | CLASSE I | AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE |  | = SCUOLA DI MANCIANO |
|  | CLASSE II | AREE DESTINATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE |  | = SCUOLE DEL RIVAIO |
|  | CLASSE III | AREE DI TIPO MISTO |  | = OSPEDALE CIVICO |
|  | CLASSE IV | AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA |  | = SCUOLA ZONA LA SPIAGGINA |
|  | CLASSE V | AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI |  | = CASA DI RIPOSO PIAZZA S. FRANCESCO |
|  | CLASSE VI | AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI |  | = ISTITUTO TEXAS UNIVERSITY |
|  | | AREE DESTINATE A SPETTACOLI TEMPORANEI |  | = LICEO SCIENTIFICO |
| | | |  | = SCUOLA ZONA LA SPIAGGINA |
| | | |  | = SCUOLE MAGISTRALE - MARGARITONE |
| | | |  | = SCUOLA MEDIA VIA DANTE |
| | | |  | = SCUOLE SANTA CRISTINA |

4.2 Valutazione degli effetti

La valutazione degli effetti ambientali, in genere, sotto il profilo "quantitativo", viene affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (*Driving force-Pressure-State-Impact-Response*), indicato dall'Agenzia Nazionale per la Protezione Ambientale (A.N.P.A.) quale principale modello di riferimento per la redazione di report ambientali e per la definizione, anche quantitativa, degli impatti e delle interferenze.

Il metodo prevede l'individuazione di specifici indicatori e l'elaborazione di matrici degli effetti della proposta di variante rispetto agli elementi strutturanti di ciascun sistema e, più in generale, *sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute*, come richiesto al comma 1, lettera a) dell'art. 24 - *Rapporto Ambientale* della Legge Regione Toscana n.10/2010, e ss.mm.ii.

E', tuttavia, da tener presente che, come precedentemente affermato, la Variante oggetto della presente procedura è sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS in quanto determina modeste modifiche, limitate sotto il profilo della ricaduta territoriale, rispetto alle previsioni di Regolamento Urbanistico vigente.

Peraltro, le modifiche da apportare ai suddetti atti di governo del territorio, rispetto allo stato assentito e vigente, già sottoposto a valutazione (VAS), comportano un decremento del carico urbanistico, della capacità insediativa ovvero di tutti quei parametri che incidono quantitativamente nella determinazione degli effetti territoriali determinati dall'attuazione della proposta, trattandosi dell'attuazione del comparto CAS 20 che prevede una ridefinizione del perimetro, riduce la superficie territoriale che da 2700mq diventa 1600mq, diminuisce la SUL che da 500mq passa a 400mq, riduce il numero delle unità abitative che da 5 viene portato a 2, non prevede più la possibilità di fare edifici bifamiliari ma solo unifamiliari.

Pertanto, si ritiene che in considerazione di quanto sopra esposto la valutazione degli effetti possa essere condotta effettuando specifiche considerazioni in merito a ciascuna componente ambientale interessata dall'attuazione dell'intervento, utilizzando indicatori coerenti con l'oggetto di misurazione e di facile reperibilità.

Di seguito si riporta una proposta di prima individuazione degli obiettivi strategici alla base della proposta di Variante articolati per sistemi e corredati da una proposta di set di indicatori per la valutazione degli effetti ambientali del Piano.

Per la definizione degli indicatori si farà riferimento in linea generale al "catalogo degli obiettivi-indicatori" fornito dall'ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale) e consultabile integralmente all'indirizzo www.isprambiente.gov.it.

Il Set di indicatori sarà articolato rispetto alle componenti/tematiche ambientali di seguito elencate e selezionato sulla base delle caratteristiche del Piano:

- Fattori climatici ed energia
- Atmosfera e agenti fisici
- Acqua
- Certificazione ambientale
- Flora, fauna, vegetazione e ecosistemi
- Rifiuti
- Suolo e sottosuolo
- Salute

- Trasporti
- Beni culturali e paesaggio.

Fattori climatici ed energia

La variante non ha interferenze rispetto a tali componenti. Tale affermazione è sostenuta dal presupposto che essa non prevede incremento del carico insediativo rispetto allo strumento vigente già sottoposto a valutazione, difatti la variante è finalizzata alla modifica del perimetro del comparto con una riduzione della superficie territoriale e una contestuale riduzione della Sul e delle unità abitative insediabili.

Mediante collegamento su sottosuolo a via Rocco Chinnici sarà possibile eseguire all'allaccio al metanodotto.

La rete elettrica già raggiunge la strada privata pertanto sarà sufficiente un cavidotto interrato dall'armadio di diramazione ai singoli lotti.

Azioni previste

L'intervento di nuova edificazione dovrà essere realizzato utilizzando idonei dispositivi per favorire la riduzione dei consumi energetici e la produzione di energia da fonte rinnovabile (per i contenuti specifici del progetto di piano attuativo si rimanda al capitolo 2.4 "Contenuti del Piano Attuativo").

La tipologia e l'entità degli interventi previsti dalla variante sono tali comunque da non incidere in modo apprezzabile sul livello e sulla tipologia dei consumi energetici a scala comunale.

Atmosfera e agenti fisici

Gli eventuali elementi di pressione su questa componente ambientale sono da individuarsi principalmente nelle infrastrutture stradali e negli impianti di riscaldamento domestico:

- emissioni indirette in atmosfera provenienti dal traffico veicolare che non indurrà comunque un apprezzabile incremento di traffico;
- emissioni dirette dalle caldaie utilizzate per il riscaldamento dei locali.

Nella fase di cantiere per l'attuazione dell'intervento potranno registrarsi emissioni di polveri e rumori, comunque di durata limitata alla sola fascia diurna ed allo svolgimento della sola fase di cantiere.

Azioni previste

Gli effetti negativi sono determinati dai consumi di combustibile a fini energetici derivanti dalle attività che si prevede di insediare nell'area oggetto della variante e dal potenziale aumento del flusso di traffico generato dal nuovo insediamento residenziale.

La realizzazione dell'intervento non prevede un incremento di traffico con effetti significativi sulla qualità dell'aria che in ogni caso sono già stati valutati in sede di Rapporto ambientale.

Per le emissioni da caldaie essendo le stesse alimentate a metano, si ritiene che le emissioni di dovute a tali sorgenti emissive siano trascurabili.

Le interferenze ambientali potenziali in fase di cantiere essere connesse a:

- polverosità conseguente alle attività di costruzione (movimenti di terra, accumulo di materiali polverulenti, ecc).

L'interferenza non appare significativa in quanto la fase di scavo sarà di durata limitata con emissioni da macchine operatrici presenti in cantiere e da mezzi di trasporto.

Acqua

Il rapporto ambientale del Regolamento Urbanistico vigente evidenzia che la rete acquedottistica ed in generale il servizio di fornitura per scopi idropotabili sia sostanzialmente adeguato per l'area del capoluogo compresa la zona di interesse che sono servite in assenza di rete da attingimento da pozzo locale; dimensionamento struttura ed efficienza risultano quindi in grado di assorbire anche eventuali aumenti di portata a seguito di possibili nuove infrastrutturazioni calibrate rispetto all'attuale consistenza.

Ogni lotto sarà dotato di allaccio a tutte le reti di servizio.

Mediante collegamento su sottosuolo a via Rocco Chinnici sarà possibile eseguire all'allaccio al l'acquedotto..

Per quanto riguarda lo scarico delle acque piovane e nere sarà possibile grazie all'allaccio alla doppia linea di fognatura realizzata per la bonifica degli scarichi provenienti dalle proprietà adiacenti.

Azioni previste

In merito alle condizioni riferite alla componente acqua il rapporto ambientale specifica azioni di compensazioni e/ mitigazione degli effetti di trasformazione di seguito riportati:

i nuovi spazi privati destinati a piazzali parcheggi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato ogni qualvolta si possibile dirigere le acque in aree idonee adiacenti con superficie permeabile senza che si determino danni dovuti a ristagno, (per i contenuti specifici del progetto di piano attuativo si rimanda al capitolo 2.4 "Contenuti del Piano Attuativo").

Flora, fauna, vegetazione e ecosistemi

L'area è inserita all'interno di un ambito caratterizzato dalla presenza del vincolo paesaggistico, ad ulteriore garanzia della coerenza dell'intervento rispetto al sistema di paesaggio di riferimento, sta il fatto che il rilascio dello specifico titolo abilitativo è subordinato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica. Nell'ambito di tale procedimento, dunque, le Amministrazioni coinvolte e la competente Soprintendenza potranno dettare specifiche prescrizioni per il progetto definitivo dell'ampliamento al fine di favorire il miglior inserimento dello stesso all'interno del contesto territoriale ed architettonico di riferimento.

Si fa presente, inoltre, come è possibile evincere anche dall'analisi della cartografia costitutiva del PIT - implementazione paesaggistica vigente, l'area d'intervento non è interessata dalla presenza di componenti ambientali strutturanti o di valenza territoriale rispetto alle quali occorre attivare azioni di tutela e riqualificazione, l'area è classificata come insediamento civile recente.

Azioni previste

Dalla valutazione degli effetti potenziali sulle componenti floristiche e faunistiche dell'area oggetto della trasformazione proposta non emergono criticità e quindi non sono previste azioni specifiche.

Rifiuti

La zona di interesse è coperta dal servizio pubblico di raccolta domiciliare porta a porta gestito da Sei Toscana srl. L'eventuale incremento della produzione di rifiuti viene valutato in rapporto alla produzione già stimata nell'ambito delle valutazioni effettuate per il comparto CAS 20 nel rapporto

ambientale del Regolamento Urbanistico vigente. In considerazione di ciò, è possibile affermare che l'incremento della produzione di rifiuti connesso all'attuazione dell'intervento previsto nell'ambito della presente variante, anche connesso alla fase di cantiere, risulta trascurabile e non incide in modo apprezzabile sul livello e sulla tipologia della produzione di rifiuti a scala comunale.

Azioni previste

Il materiale edile risultante dalle demolizioni sarà smaltito attraverso ditte specializzate. In sede di esecuzione delle opere è previsto l'inserimento di una o più isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti in forma differenziata, disposta in un luogo da concordare con l'Ufficio Ambiente del Comune.

Suolo e sottosuolo

Dall'analisi degli elaborati a supporto dei strumenti urbanistici vigenti, nell'area è stata indicata una Pericolosità Geologica media G.2 che corrisponde ad una situazione in cui dalla valutazione degli elementi risulta una bassa propensione al dissesto, una Pericolosità Idraulica bassa I.1 poiché nella zona non risultano fenomeni di alluvionamento o ristagno dell'acqua e una Pericolosità Sismica elevata S.3 che corrisponde a zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

Come indicato nella scheda del comparto e come valutato dalla Relazione Geologico Tecnica di Fattibilità allegata al Regolamento urbanistico, sono state indicate le seguenti classi di fattibilità.

Geologica FG.2 che prevede normali vincoli a livello di progetto esecutivo.

Idraulica FI.1 non sono indicate specifiche condizioni di fattibilità ai fini della formazione del titolo abilitativo.

Sisimica FS.3 che prevede la realizzazione di una campagna d'indagini geofisiche e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

Azioni previste

La variante sarà comunque accompagnata dagli studi geologici previsti dalla normativa vigente e sottoposta al controllo degli Enti competenti in materia.

La gestione delle terre derivanti dai lavori di scavo verrà effettuata, conformemente alle norme vigenti secondo un piano che verrà redatto contestualmente al progetto esecutivo degli interventi.

Essendo l'area di intervento un terreno incolto mai edificato, non sono stati individuati elementi tali da presupporre che il sito sia da ritenersi potenzialmente inquinato, tuttavia qualora si ravvisassero le condizioni di cui al Titolo V della parte quarta del Dlgs 152/2006, si provvederà alla caratterizzazione ed alla eventuale bonifica delle matrici ambientali, secondo le direttive di legge.

Salute

Gli aspetti relativi alla tutela della salute umana sono considerati in relazione alla presenza di possibili elementi inquinanti o di disturbo. Oltre ai fattori trattati sopra, quali emissioni atmosferiche e/o acustiche dovute al traffico veicolare, non si individuano altri specifici elementi di pressione per la salute umana.

La variante non determina effetti sulla salute umana e non prevede l'insediamento di eventuali industrie insalubri ovvero di attività produttive, come pure di opere e progetti soggetti alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA o di VIA.

Dal punto di vista della salute gli interventi previsti nella variante non producono effetti.

Trasporti

L'area è a tutti gli effetti dotata di tutte le infrastrutture necessarie alla realizzazioni delle zone dell'intervento. Limitati incrementi dei flussi di traffico rispetto a quanto già valutato nell'ambito della VAS del Regolamento Urbanistico comunale sono previsti nella fase di cantierizzazione degli interventi, legati al transito dei mezzi adibiti al trasporto dei materiali e delle apparecchiature necessarie all'attività di cantiere. Non si rilevano apprezzabili interferenze con il sistema della viabilità urbana.

Beni culturali e paesaggio

Come espresso nell'ambito dello specifico paragrafo del presente documento, la variante in oggetto interessa una piccola area inserita in un ambito assai prossimo al centro storico di Castiglion Fiorentino e, pertanto, anch'esso interessato dalla presenza del vincolo paesaggistico. Dunque, ad ulteriore garanzia della coerenza dell'intervento rispetto al sistema di paesaggio di riferimento, sta il fatto che il rilascio dello specifico titolo abilitativo è subordinato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica. Nell'ambito di tale procedimento, dunque, le Amministrazioni coinvolte e la competente Soprintendenza potranno dettare specifiche prescrizioni per il progetto definitivo dell'ampliamento al fine di favorire il miglior inserimento dello stesso all'interno del contesto territoriale ed architettonico di riferimento.

Azioni previste

L'intervento di trasformazione tiene conto delle caratteristiche del sito. Il nuovo edificio sarà compatibile con la morfologia del terreno e interviene a migliorare e qualificare il tessuto urbano in cui agisce; l'inserimento del nuovo organismo edilizio e del verde risulta in armonia con il contesto preesistente.

Tutti gli edifici, per la loro disposizione planimetrica e per l'altezza – non superiore a ml. 6,50 – permettono di mantenere varchi visuali che consentano la percezione dell'area limitrofa.

L'obiettivo della trasformazione prevede che il nuovo insediamento costituisca una ricucitura urbana dell'area, con una edilizia ben integrata nel contesto.

4.2. Elementi per l'esclusione dalla procedura di VAS

Nella fase di definizione e valutazione degli effetti ambientali legati ad una proposta di Variante urbanistica, al fine di determinarne l'assoggettabilità o meno al più complesso ed articolato procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, per alcuni aspetti, prevale in genere una certa discrezionalità: talvolta può risultare complessa e certamente non esaustiva l'individuazione degli effetti ambientali per lo più indiretti legati ad un determinato intervento, per altri aspetti, sono ormai disponibili riferimenti metodologici abbastanza condivisi e consolidati.

A tal proposito, l'Allegato 1 "**Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi**" della legge regionale 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale AUA" e ss.mm.ii., fornisce alcuni criteri di valutazione della significatività degli effetti, indicando la necessità di tener conto in particolare dei seguenti elementi:

- 1) *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;*
- 2) *carattere cumulativo degli effetti;*
- 3) *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- 4) *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- 5) *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
 - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
 - *dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- 6) *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Relativamente ai contenuti della proposta di variante oggetto della presente procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS occorre appunto esaminare obiettivi e previsioni ad essa pertinenti e le ricadute sul territorio, inteso nella sua unità di componente naturale ed antropica. In particolare, i contenuti della variante e gli effetti attesi connessi all'attuazione degli interventi proposti sono stati di seguito esaminati in rapporto agli elementi definiti nell'ambito dell'allegato 1 alla LRT n. 10/2010 e ss.mm.ii sopra citato, per la decisione in merito all'assoggettabilità alla VAS di assoggettabilità di piani e programmi.

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

1.1 in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

La proposta di Variante non costituisce quadro di riferimento per altri progetti o attività.

1.2 in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

La Variante in oggetto non ha interferenze con altri piani e programmi.

L'attuazione del piano attuativo ha l'obiettivo primario di consentire un insediamento di modesto impatto nel rispetto dell'ambiente e nella salvaguardia dei luoghi come fino ad oggi è stato anche in merito delle attività umane. Non vi sono altri piani o programmi gerarchicamente subordinati al

piano attuativo. in quanto a seguito della sua approvazione gli interventi edificatori saranno del tipo diretto.

Per quanto riguarda i piani o programmi gerarchicamente sovraordinati, dato che la proposta di variante è pienamente coerente con la pianificazione comunale e con gli altri piani o programmi, non si ravvisa alcun tipi di influenza.

1.3 la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

L'ambito di riferimento della variante proposta ha carattere spazialmente circoscritto ad un'area interna al territorio urbanizzato già prevista dallo strumento vigente. In merito, per quanto la variante sia di modesto impatto in assoluto come più volte argomentato, si rimanda alle considerazioni precedentemente sviluppate sia per gli obiettivi che per le azioni utili a ridurre l'impatto sulle componenti ambientali sia per perseguire l'obiettivo di promozione dello sviluppo sostenibile, usando soluzioni di costruzione e gestione delle risorse compatibili con gli obiettivi generali per il territorio.

1.4 problemi ambientali relativi al piano o programma;

Non si rilevano problematiche ambientali connesse all'attuazione della Variante. Le componenti ambientali analizzate per spiegare gli effetti della variante sull'ambiente sono specificati ai capitoli precedenti. Non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili e pertanto è possibile affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti.

1.5 la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

In tal senso la variante non ha alcuna rilevanza. L'area è già servita per il recupero dei rifiuti dal servizio pubblico. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà conformemente alle disposizioni contenute nelle Leggi e Regolamenti vigenti per le Autorizzazione allo scarico in acque superficiali, per le quali si procederà con regolari richieste alle autorità competenti.

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

2.1 probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;

Le azioni previste dalla variante non presentano particolari difficoltà realizzative potendosi tradurre, nell'attività edilizia promossa da privati. Non sussistono particolari motivi che possano ostacolare le azioni previste sia nel breve che nel lungo periodo di tempo. Le modifiche proposte nell'ambito della presente variante sono rivolte a migliorare la applicabilità degli interventi aumentando il livello di efficacia dell'azione amministrativa. Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente chiariti, descritti e valutati nell'ambito del presente documento. Non sono stati individuati impatti significativi né non mitigabili.

2.2 carattere cumulativo degli impatti;

La variante oggetto della presente procedura non determina effetti cumulativi con altri piani e programmi rispetto alle diverse componenti territoriali esaminate.

2.3 natura transfrontaliera degli impatti;

Non pertinente.

2.4 rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);

La variante proposta di per sé non determina effetti negativi o rischi sulla salute umana. I rischi connessi all'apertura del cantiere saranno esaminati nel dettaglio in fase di attuazione degli interventi e secondo quando individuato al capitolo precedente.

2.5 entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);

La variante coinvolge le aspettative di privati cittadini, nella coerenza con gli obiettivi dei piani sovraordinati. Gli impatti della trasformazione sulle componenti ambientali sono stati previsti e valutati e non risultano condizioni significative non mitigabili. Tutti gli impatti – di scala locale e di limitata estensione – possono ritenersi di bassa entità.

2.6 valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*

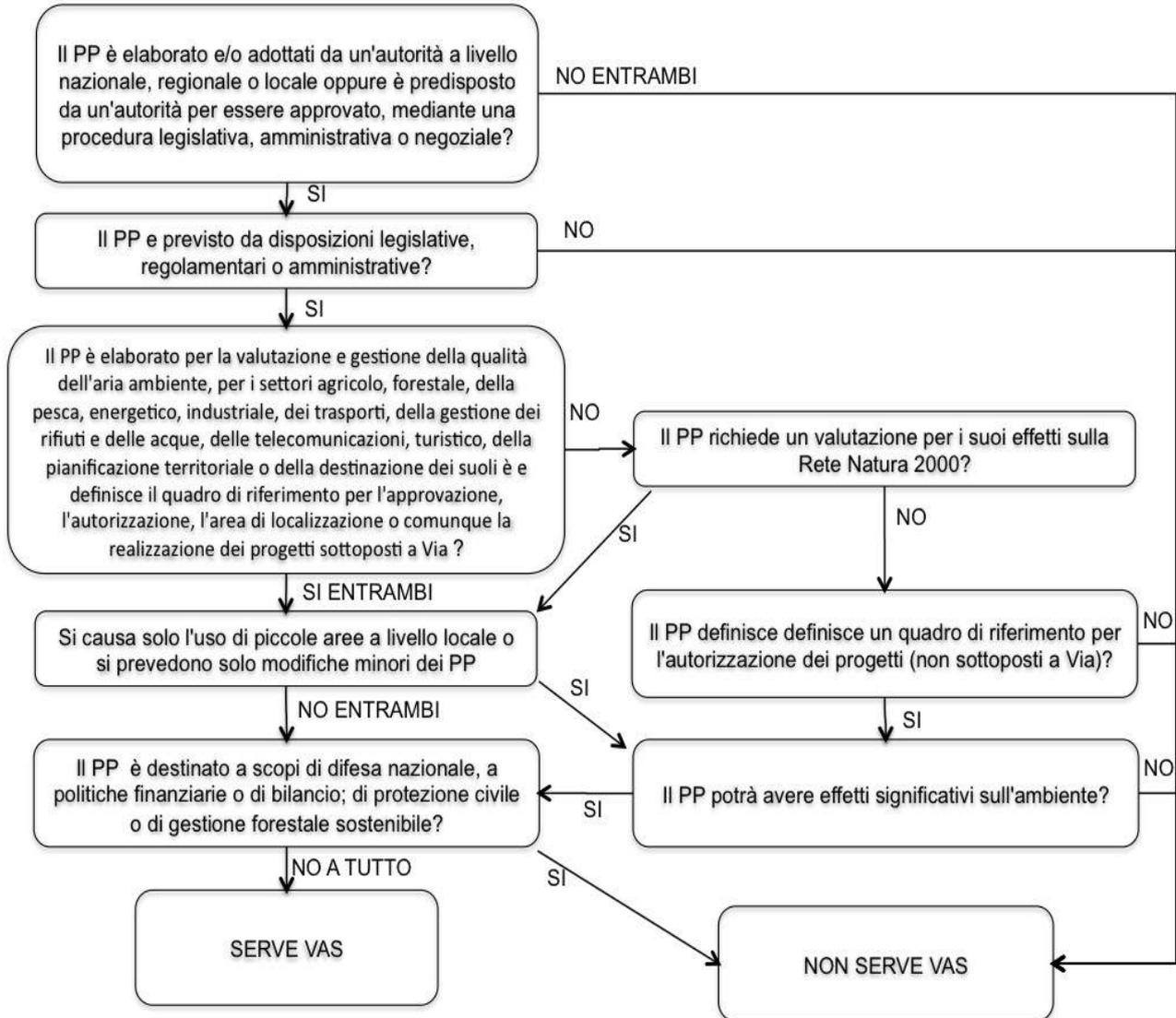
L'area interessata dalla variante non è caratterizzata da "speciali" caratteristiche naturali . Per quanto concerne la presenza del vincolo paesaggistico, ad ulteriore garanzia della coerenza dell'intervento rispetto al sistema di paesaggio di riferimento, sta il fatto che il rilascio dello specifico titolo abilitativo è subordinato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica. Nell'ambito di tale procedimento, dunque, le Amministrazioni coinvolte e la competente Soprintendenza potranno dettare specifiche prescrizioni per il progetto definitivo dell'ampliamento al fine di favorire il miglior inserimento dello stesso all'interno del contesto territoriale ed architettonico di riferimento.

Non si prevedono superamenti dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite connessi all'attuazione della variante riducendo come previsione massima di superficie utile lorda insediabile quella dello strumento vigente già valutato.

2.7 impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

La variante non coinvolge zone classificate come Zone di Protezione Speciale ZPS, né Siti di Importanza comunitaria SIC né Siti di Importanza Regionale SIR. Parimenti non vengono introdotti elementi che possano alterare in senso negativo il sistema ecologico, la biodiversità, il paesaggio e i documenti della cultura.

Di seguito, inoltre, si riporta il quadro logico per la verifica di esclusione o di assoggettabilità di un piano-programma (PP) alla procedura completa di VAS:



Quadro logico per lo screening dei piani-programmi (PP)

Tanto premesso, dunque, in ragione della limitata estensione dell'ambito territoriale interessato dall'attuazione della proposta di variante che non comporta significative modifiche all'impianto complessivo delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, sia sotto l'aspetto localizzativo che dimensionale (diminuendo la superficie territoriale del lotto e la SUL prevista dallo strumento vigente); si evidenzia la sostanziale coerenza delle previsioni con il quadro degli strumenti di pianificazione sovraordinata e la modesta rilevanza dei possibili impatti derivanti dall'attuazione delle previsioni di variante, non determinando effetti significativi negativi ovvero interferenze rispetto alle caratteristiche del territorio di riferimento, nella sua componente naturale ed antropica. Pertanto, si propone che essa venga esclusa dalla necessità di effettuare Valutazione Ambientale Strategica.