

# COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

PROVINCIA DI AREZZO



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

**DOCUMENTO DI CONFORMITA' AL PIT/PPR**  
ai sensi dell' art. 23 comma 3 della disciplina di PIT

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

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



SETTEMBRE 2018

## Sommario

<b>Premessa</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Riferimenti generali</b> .....	<b>4</b>
1.1 La variante in rapporto allo stato delle pianificazioni .....	4
1.2 Inquadramento territoriale dell'area .....	5
<b>2. La proposta di variante</b> .....	<b>7</b>
2.1 Il quadro delle tutele .....	7
2.2 Contenuti della variante .....	10
2.3 Contenuti del piano attuativo .....	13
<b>3. Compatibilità e coerenza</b> .....	<b>18</b>
3.1. PIT / PPR della Regione Toscana .....	18
3.2. P.T.C.P. della Provincia di Arezzo .....	31
3.3. Piano Strutturale vigente .....	35
<b>4. Valutazione degli effetti</b> .....	<b>38</b>
4.2 Componenti ambientali e sostenibilità dell'intervento .....	38

## Allegati

Valutazione paesaggistica dei piani urbanistici - Schede Norma

A. Piano Strutturale - Quadro delle tutele

B. Regolamento Urbanistico - Quadro delle tutele

C. Caratteri naturali dei luoghi

D. Lettura storica dei luoghi

E. Stato dei luoghi

F. Progetto - La proposta del Piano Attuativo

G. Intervisibilità degli interventi

## Premessa

Il presente documento costituisce relazione tecnica per la valutazione del Piano attuativo in variante al Regolamento Urbanistico vigente finalizzato all'attuazione delle scheda di trasformazione CAS 20 a fini residenziali .

Considerato che le disposizioni transitorie di cui all'articolo 23 comma 3 della disciplina del PIT stabiliscono che l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica dei piani attuativi , non ancora approvati, che interessano beni paesaggistici formalmente riconosciuti sia oggetto di verifica da parte di apposita conferenza dei servizi tra la Regione, la competente soprintendenza per i Beni paesaggistici e il Comune, con il presente documento si intende illustrare i contenuti della proposta di piano attuativo e le scelte progettuali previste.

Si riporta integralmente la disciplina transitoria dell'art. 23:

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

Il piano prevede l'attuazione delle scheda di trasformazione 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 contestuale variante urbanistica 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.

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 il Piano senza andare ad inserire elementi che possano essere in contrasto con il contesto su cui esso si inserisce.

L'area di intervento è direttamente interessata dalla presenza del vincolo paesaggistico di cui all'art.136 del Dlgs 42/2004 con DM 29/10/1965, 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, in 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 redazione delle presente relazione di conformità si è preso atto delle indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità delle pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana redatto dal Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo, in particolare dei contenuti di cui al punto 6 Valutazione paesaggistica dei Piani Urbanistici

## 1. Riferimenti generali

### 1.1 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
<b>Adozione</b>	<i>Del.C.C. n. 35 del 11/05/2007</i>	<i>n.23 del 06/06/2007</i>
<b>Approvazione</b>	<i>Del.C.C. n. 32 del 20 /07/2009</i>	<i>n.3 del 20/01/2010</i>

#### Regolamento Urbanistico

	Data	Pubblicazione BURT
<b>Adozione</b>	<i>Del.C.C. n.12 del 12/03/2015</i>	<i>n.13 del 01/04/2015</i>
<b>Approvazione</b>	<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 in oggetto 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.

## 1.2 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 ulivi è priva di terrazzamenti o altri elementi morfologici caratterizzanti. (in merito alla documentazione fotografica di dettaglio si rimanda all'allegato E " *Stato dei luoghi*")

A nord ed ad ovest è delimitata da edifici residenziali e relative pertinenze mentre a sud ed a est da uliveti 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.

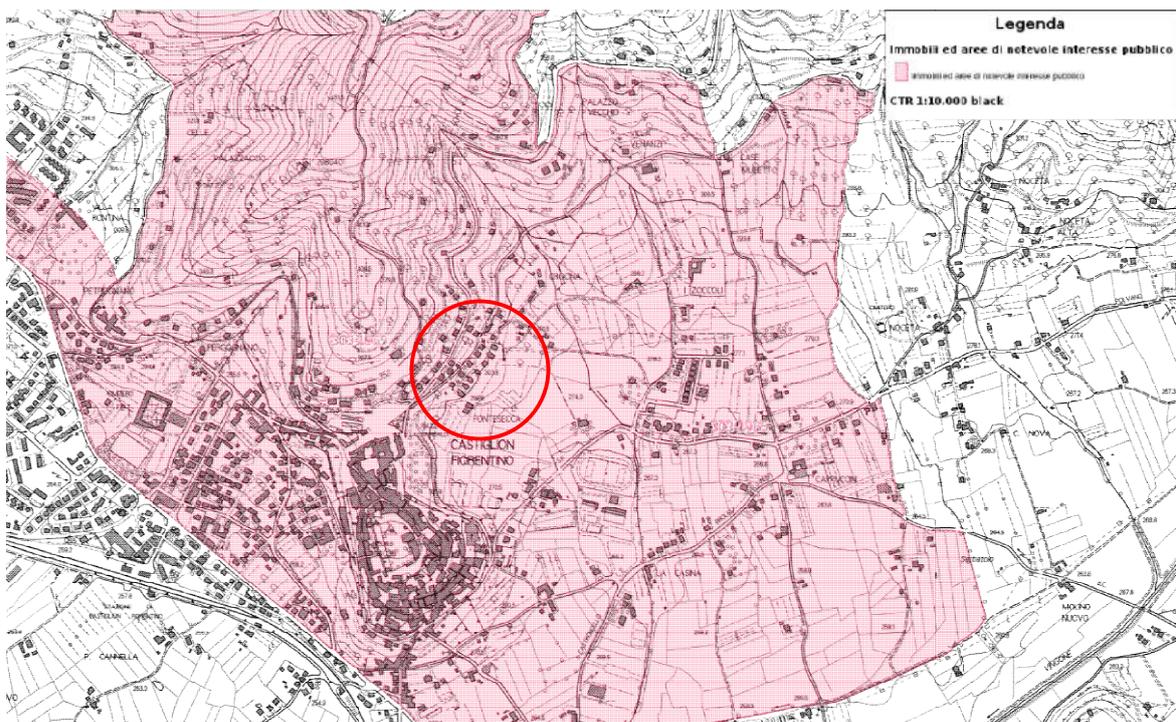
L'area è collegata alla viabilità pubblica dal tratto di strada privata che attraversa le residenze poste a nord della medesima. L'intorno è rappresentato da terreni incolti o sistemati ad uliveto oltre ad una zona residenziale che confina a nord e nord/ovest con l'area. Nello specifico in aderenza al 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.

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 2.3 "Contenuti del Piano Attuativo".

L'ambito territoriale oggetto della presente proposta non è interessato dalla presenza di invariati 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*. e di seguito cartografato.



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

## 2. La proposta di variante

### 2.1 Il quadro delle tutele

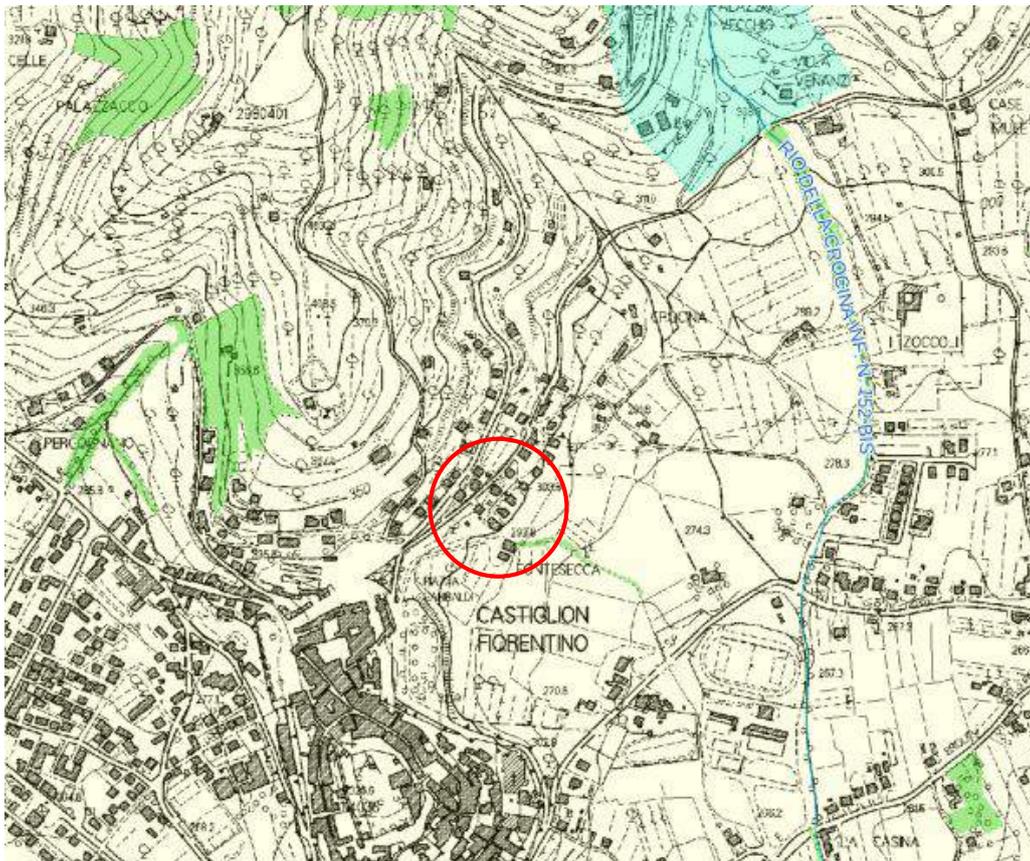
Al fine di definire il quadro delle tutele presenti nell'area d'intervento sono stati tenuti a riferimento i dati costitutivi del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, come pure le informazioni reperibili dai database regionali, aggiornati alla luce dell'approvazione 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 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.

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.

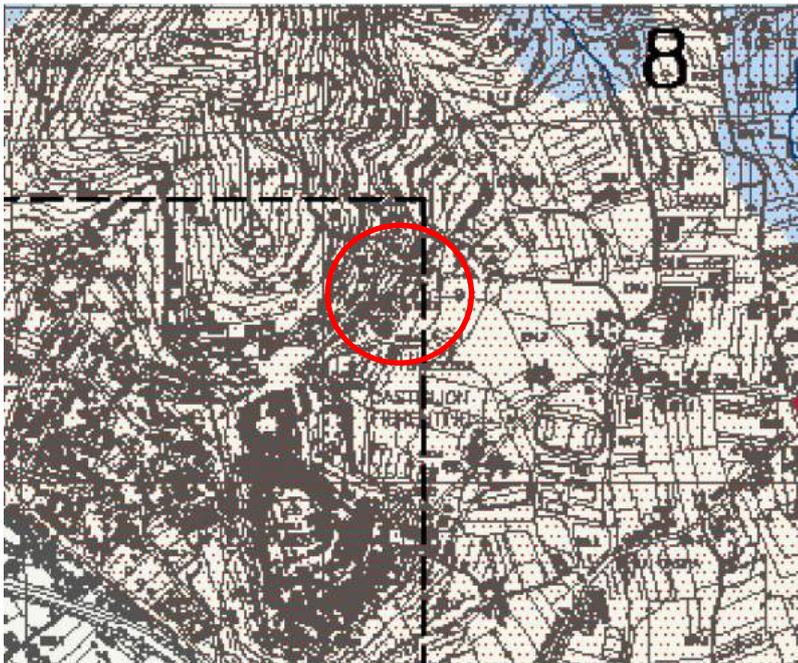


*PIT implementazione paesaggistica – Vincoli (D.lgs. 42/2004, art. 142)*

**Piano Strutturale**

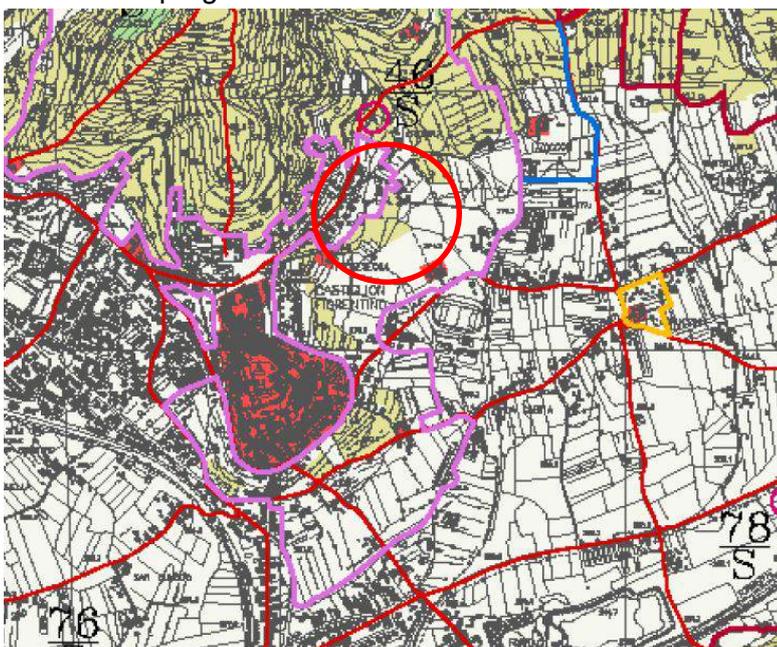
Nell'ambito del presente documento è stata analizzata anche la presenza, in corrispondenza dell'ambito d'intervento, di eventuali invarianti strutturali, definite a livello di Piano Strutturale comunale vigente ( per una sintesi cartografica si rimanda all'allegato A)

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.

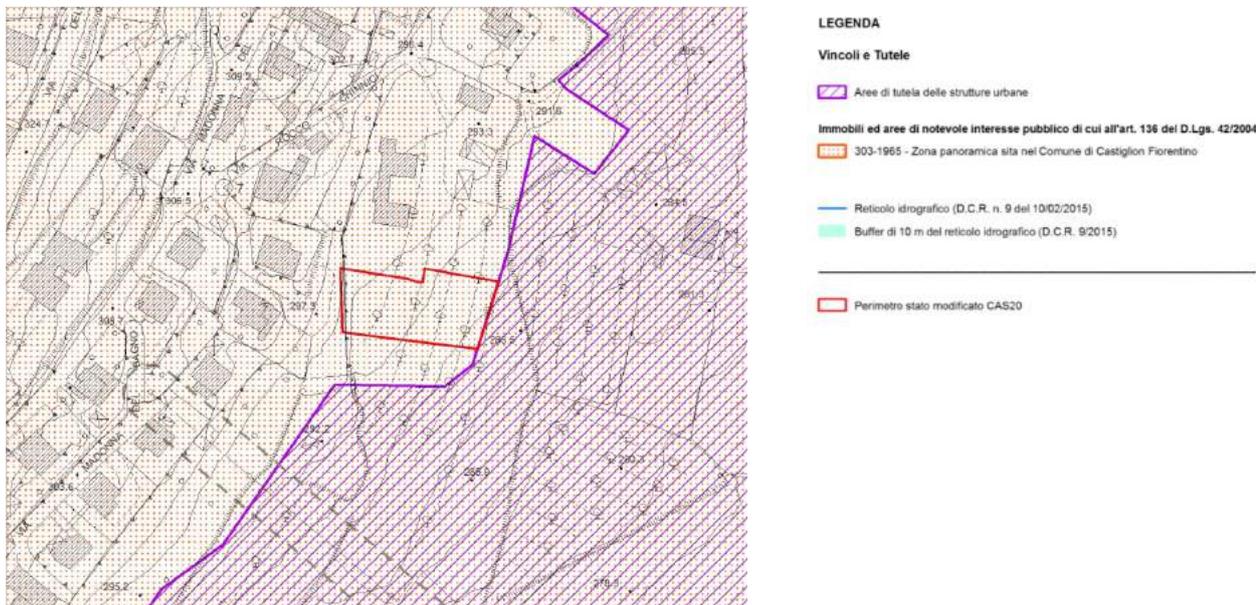


Piano Strutturale vigente: Estratto Tav. B04.1 "Le invarianti"

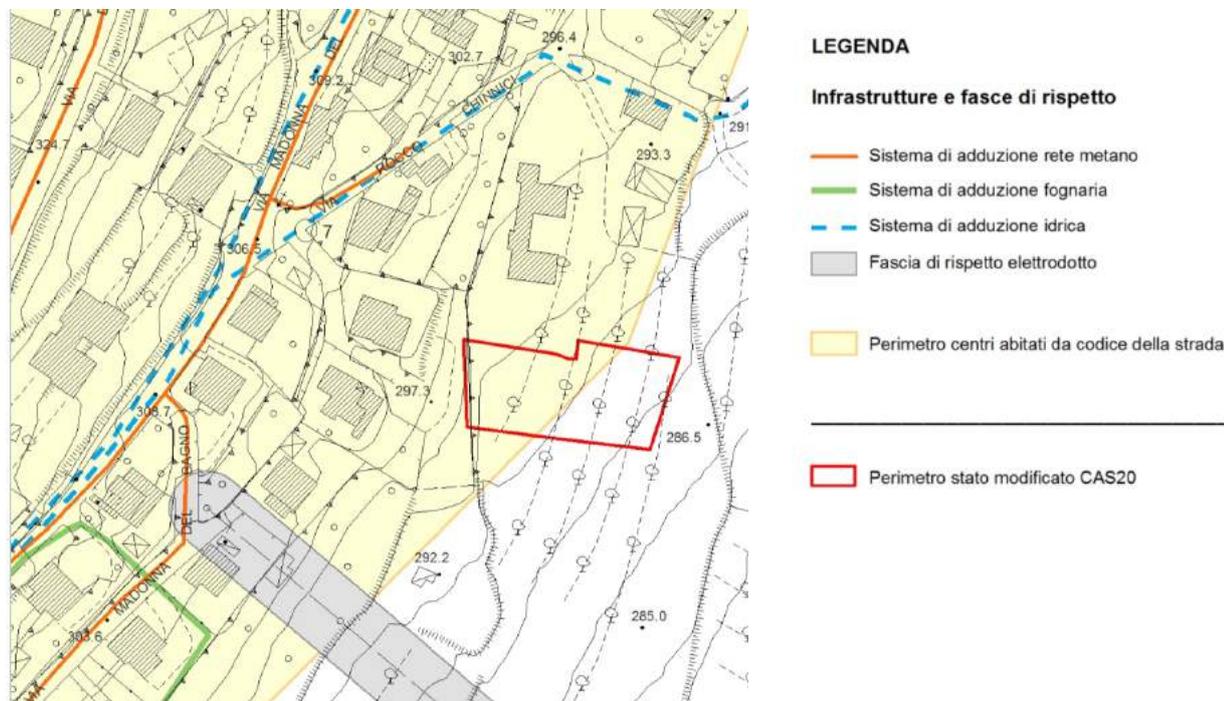
Regolamento Urbanistico

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



**Ru vigente: Estratto Tav. V01b: “Vincoli e tutele”**



**RU vigente: Estratto Tav. V02b: “Infrastrutture e fasce di rispetto”**

La prima ,V01” *Vincoli e tutele*”, 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 ( per una sintesi cartografica si rimanda all’allegato B).

## 2.2 Contenuti della variante

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

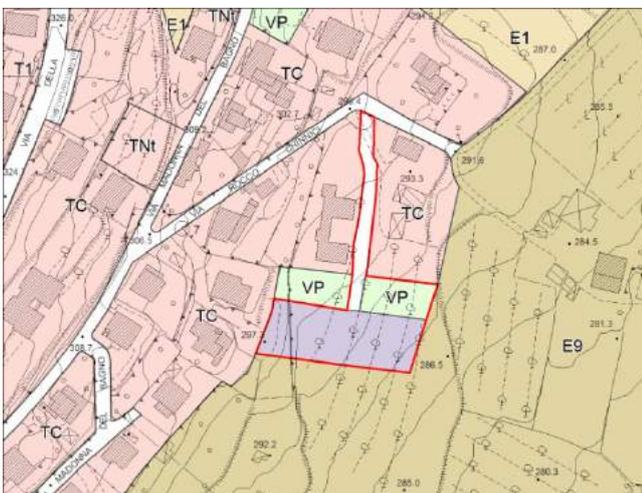
Il Regolamento Urbanistico vigente prevede nella zona un' area di trasformazione classificata CAS 20 disciplinata dall'articolo 59 delle NTA di cui si riporta integralmente la disciplina.

### art.59 NRx - A prevalente carattere residenziale

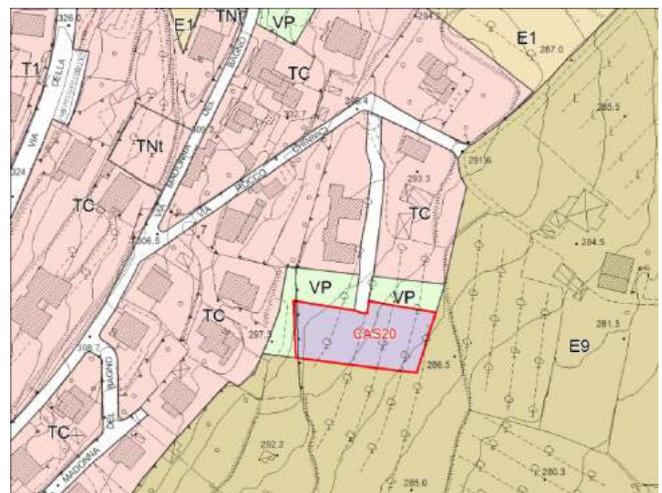
*Il Regolamento urbanistico individua, all'interno del territorio urbanizzato, le Aree di nuova formazione "a prevalente carattere residenziale". Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del tessuto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



**RU vigente: Estratto Tav.C01b stato modificato**

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).

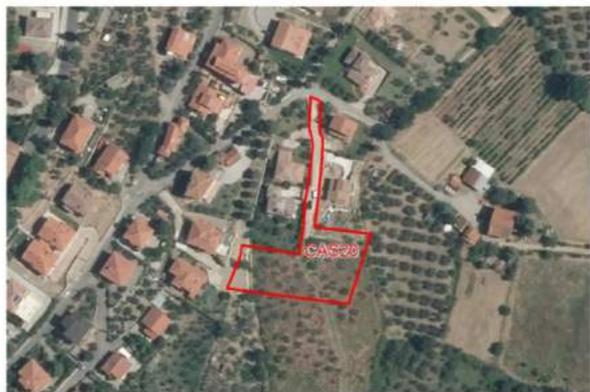
Le aree esterne al comparto che originariamente ne facevano parte sono state destinate a Verde Privato (VP come definito nelle NTA del RU) oltre a quelle altre aree che vi erano già state destinate. La nuova scheda CAS20 - VARIATA oltre ad una ridefinizione del perimetro, non va ad incrementare i parametri 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*

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

**AREA DI TRASFORMAZIONE CAS20**  
 Ambito Castiglion Fiorentino

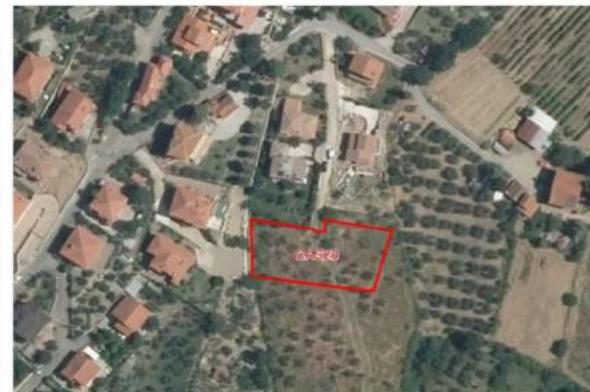



DATI			
Tipo edilizio	Due edifici bifamiliari	SUL mq	500
Destinazione	Residenziale	RC	30%
N. Unità abitative	5	N. Piani	2
Modalità di intervento	Intervento Diretto Converzionato	H Massima	6,5 m
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI		H Massima	6,5 m
FG 2	FS 3	FI 1	% ERS
			-

**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.





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. ( per una sintesi di dettaglio della proposta di piano attuativo si rimanda all'allegato F e G)

### 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 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 degli scarichi provenienti dalle proprietà adiacenti.

#### 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 realizzazione 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

Nell'ambito del presente documento 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 n.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 immisione;

***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 ( si rimanda all'allegato C “Caratteri naturale dei luoghi”).***

- 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 “Diretrici 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 “Diretrice di connettività da ricostituire”;
- la pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia (“Diretrice 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-Monteverenere-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 pianiziali 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**

	<b>VINCOLO (D.Lgs. 42/04, e ss.mm.ii.)</b>	<b>PRESENTE</b>
<b>Beni architettonici tutelati</b>	Parte II	NO
<b>Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare</b>	art.142. c.1, lett. a	NO
<b>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</b>	art.142. c.1, lett. b	NO
<b>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</b>	art.142. c.1, lett. c	NO
<b>Montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare</b>	art.142. c.1, lett. d	NO
<b>Circhi glaciali</b>	art.142. c.1, lett. e	NO
<b>Parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi</b>	art.142. c.1, lett. f	NO
<b>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</b>	art.142. c.1, lett. g	NO
<b>Zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448</b>	art.142. c.1, lett. i	NO
<b>Zone di interesse archeologico</b>	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, in 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.	
<b>3.c.3.</b> 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;	
- 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 con visuali che si offrono da tali edifici.	
<b>3.c.6.</b> Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:	
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, del patrimonio edilizio e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;	X

<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 (allegato G)</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. (allegato G)</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 presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica).</p>	<p>La realizzazione dei nuovo manufatti, le cui caratteristiche 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>

**3.c.8.** Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni dei suoli agricolo forestali sono ammessi a condizione che:

- 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 camporili, 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.

**3.c.9.** Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- sia mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agro-forestale circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;

- 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);

- 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;

**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.

**3.c.11.** Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate. 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

**3.c.12.** I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- 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.

**3.c.13.** Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- 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.

**4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche „da“ e „verso“, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico**

<p><b>4.c.1.</b> Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole 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 (allegato G)</p>
<p><b>4.c.2.</b> L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le 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.</p>	<p>L'intervento previsto non compromette le visuali panoramiche ,per questo si rimanda al foto inserimento (allegato G).</p>
<p><b>4.c.3.</b> Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>X</p>

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

### 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.

<b>OBIETTIVI</b>	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

<b>CONTENUTI</b>	Il quadro conoscitivo
	Gli obiettivi
	Gli indirizzi le direttive e le prescrizioni
	Le indicazioni

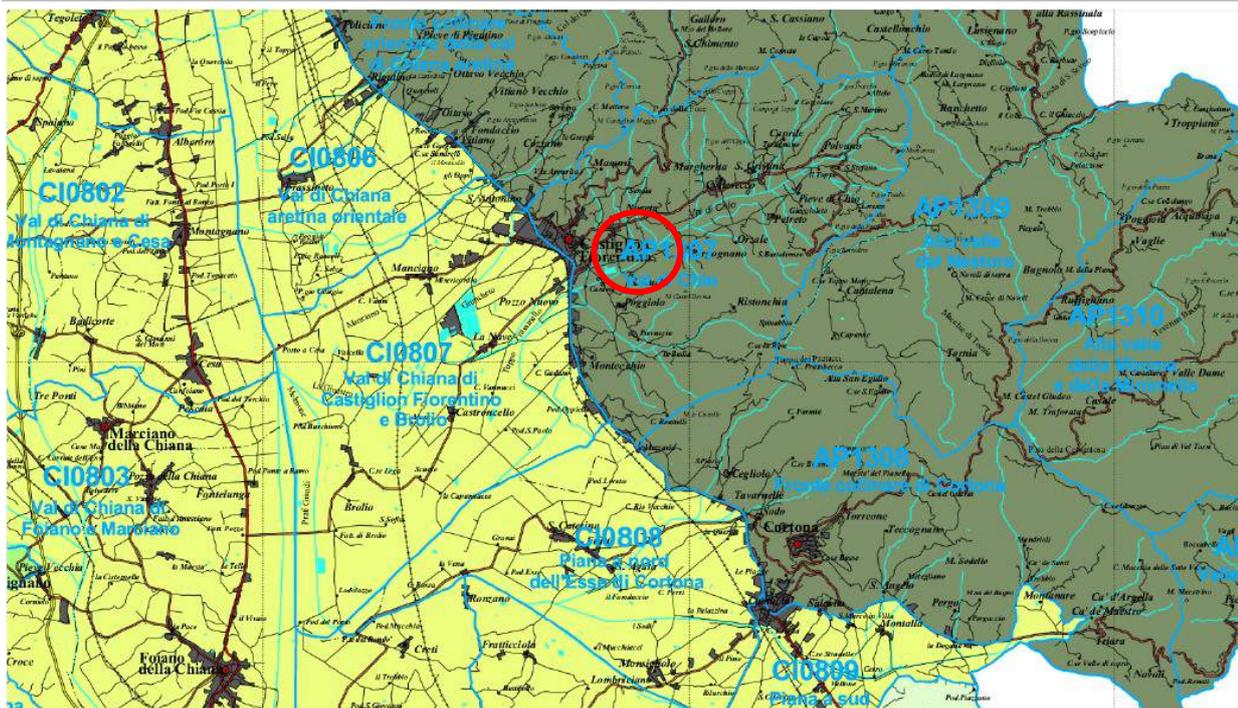
I Piani Strutturali, nonché le varianti urbanistiche, dovranno tenere conto degli indirizzi, dovranno essere compatibili con le direttive e dovranno conformarsi alle prescrizioni del P.T.C.

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.

<b>Sistema Territoriale dell'Appennino</b>	
<b>AP 1307 – Val di Chio</b>	
<b>OBIETTIVI</b>	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.
	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.

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.

**Citta' 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 interni significativi di pertinenza in modo da poter stabilire le aree da assoggettare a specifica normativa di tutela.

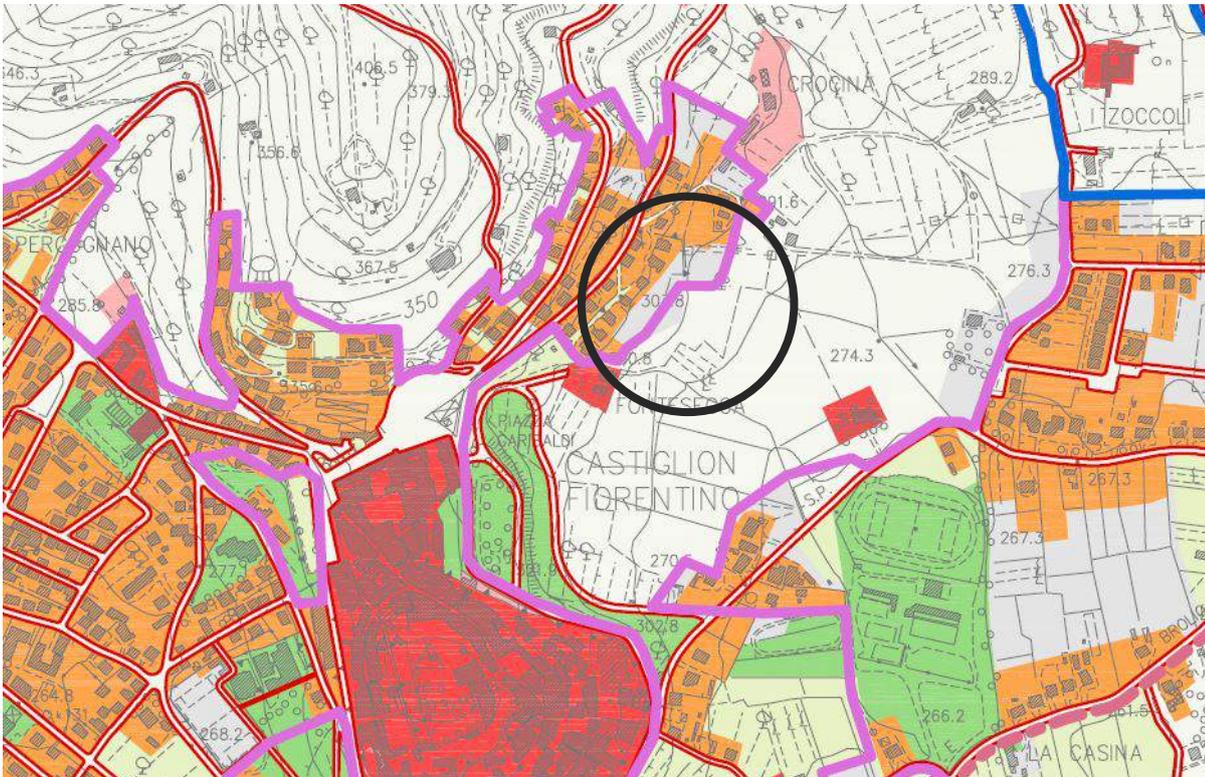
### **La disciplina del Piano Strutturale**

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 Valutazione degli effetti

In merito alla valutazione degli effetti dell'intervento proposto si riporta di seguito un estratto relativo al "documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS" del presente piano attuativo in variante al RU che prende in considerazione ciascuna componente ambientale interessata dall'attuazione dell'intervento .

### 4.1 Componenti ambientali e sostenibilità dell'intervento

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 fa 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](http://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 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 all'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 e gli 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.

Sismica 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.

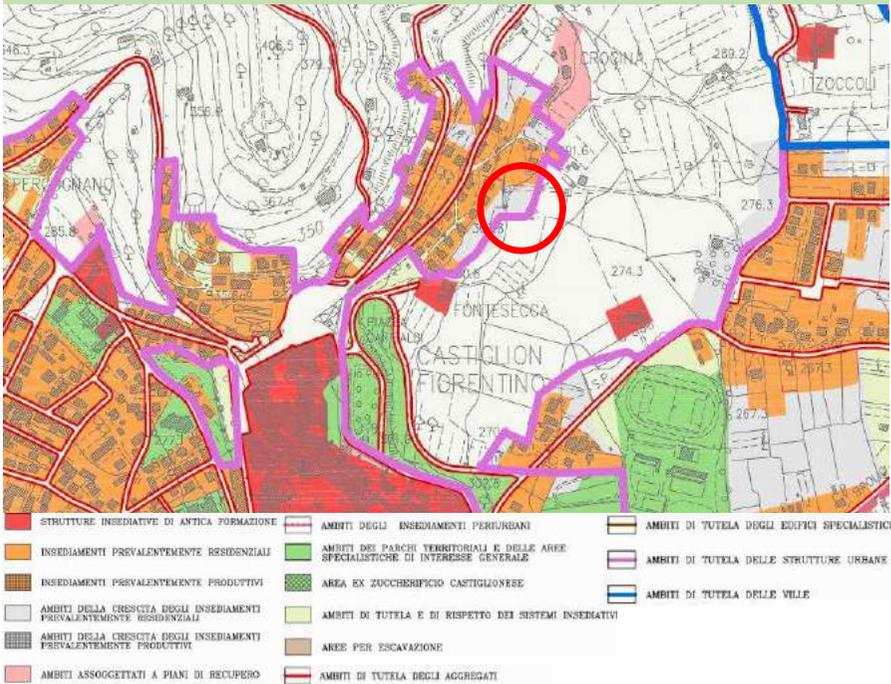
### **Azioni previste**

*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 planimetriche 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.*

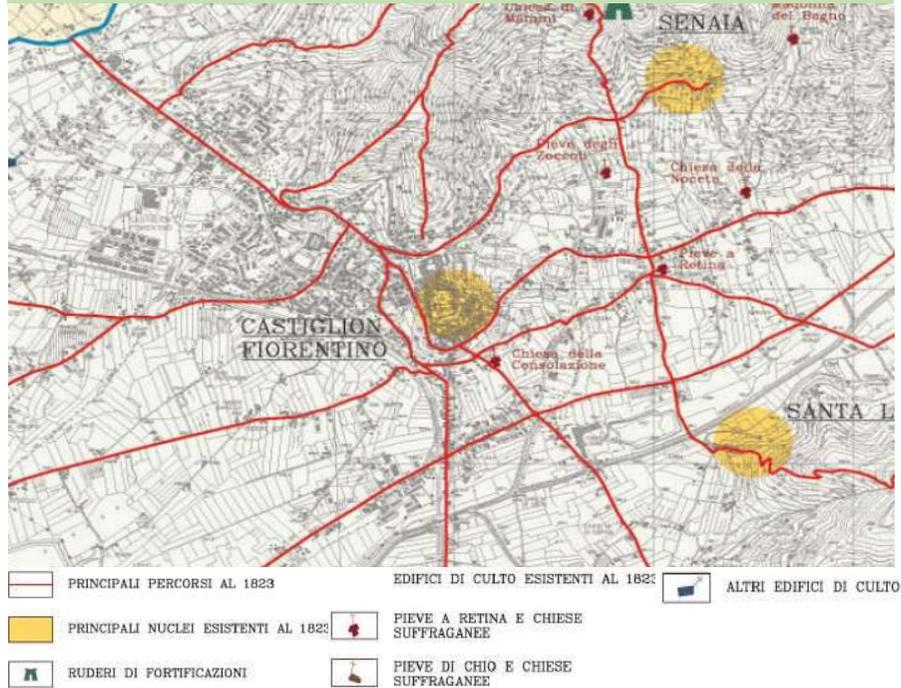
PS Vigente: Estratto Tav. B05 "Il sistema funzionale insediativo"



PS Vigente: Estratto Tav. PTC 04 "Uso del suolo"



PS Vigente: Estratto Tav. A04 "Sistema insediativo di matrice storica"



PS Vigente: Estratto Tav. PTC 05 "Contenuti del PTC"



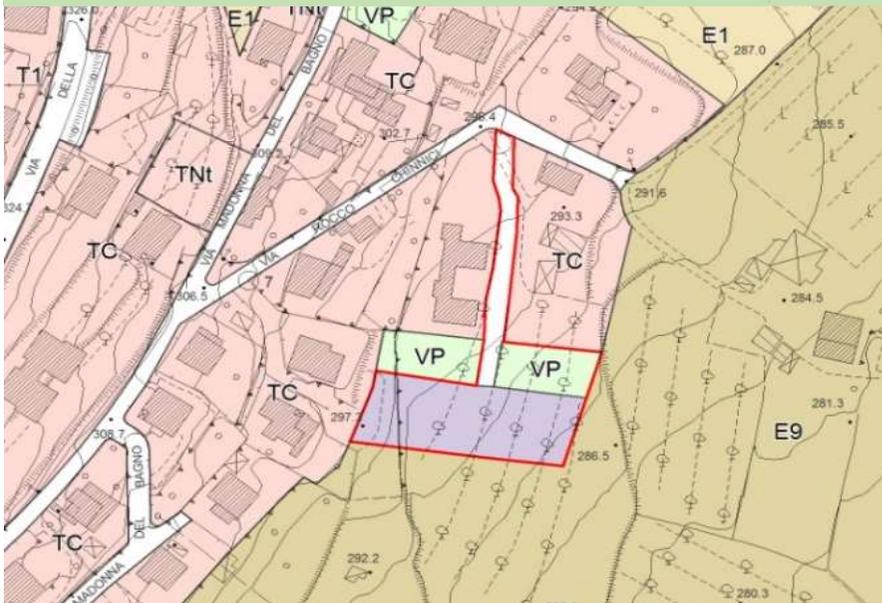
PIANO ATTUATIVO IN ATTUAZIONE DEL COMPARTO CAS 20 IN VARIANTE AL RU VIGENTE  
 Valutazione paesaggistica dei piani urbanistici Schede norma

Allegato A  
 Piano Strutturale – Quadro delle tutele

ALL.A

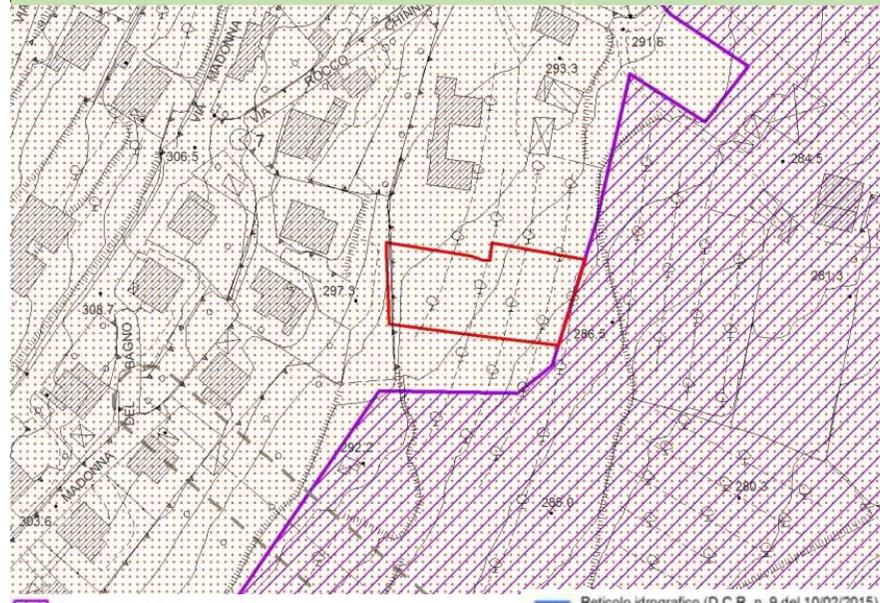


### RU Vigente: Estratto Tav. C01b Stato Vigente



- VP Verde privato
- TC Tessuti consolidati e compatti
- E9 Aree Periurbane
- AREE DI NUOVA FORMAZIONE**
- Aree a prevalente carattere residenziale

### RU Vigente: Estratto Tav. V01b "Vincoli e Tutele"



- Aree di tutela delle strutture urbane
- Reticolo idrografico (D.C.R. n. 9 del 10/02/2015)
- Buffer di 10 m del reticolo idrografico (D.C.R. 9/2015)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004

- 303-1965 - Zona panoramica sita nel Comune di Castiglion Fiorentino
- Perimetro stato modificato CAS20

### RU Vigente: Area di trasformazione CAS 20 – scheda modificata

AREA DI TRASFORMAZIONE CAS20  
Ambito Castiglion Fiorentino **MODIFICATA**



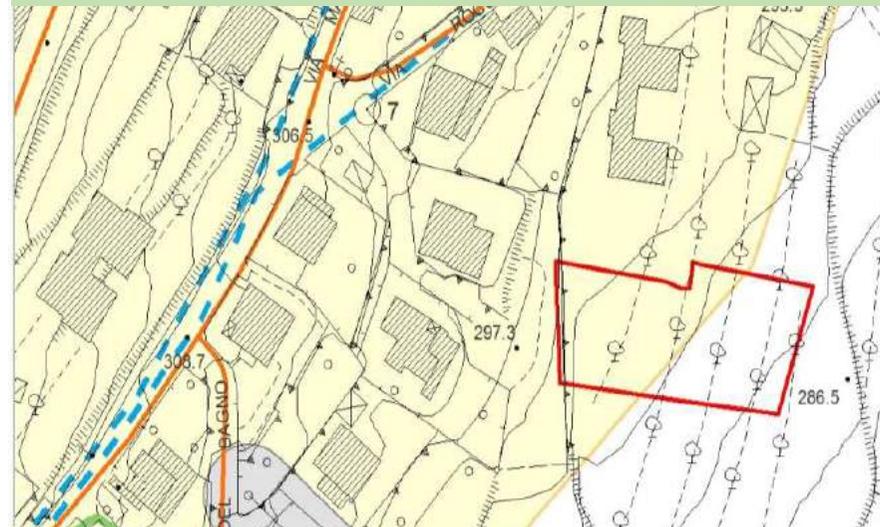
DATI

Tipo edilizio	Due edifici unifamiliari	SUL mq	400
Destinazione	Residenziale	RC	30%
N. Unità abitative	2		
Modalità di Intervento	Piano Attuativo	N. Piani	2
<b>FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI</b>		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.

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

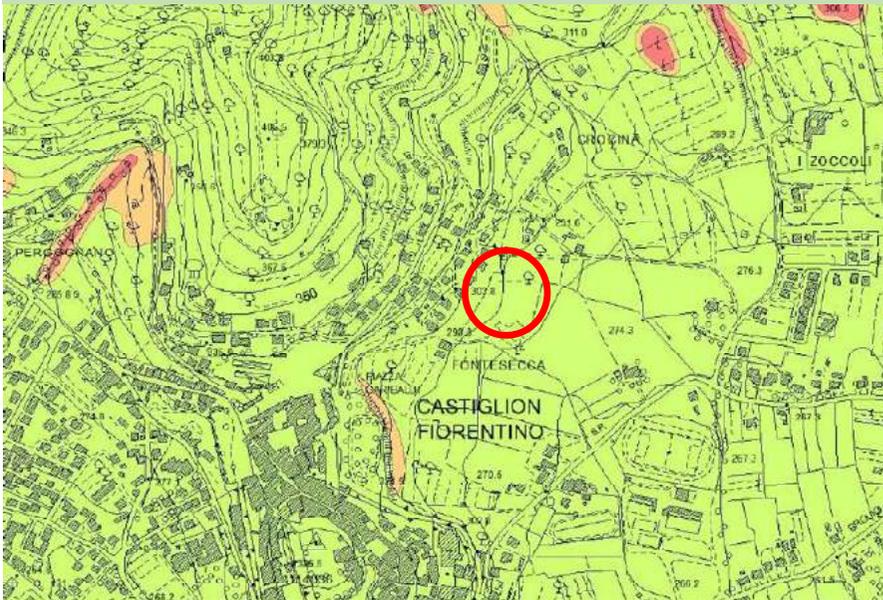


**Infrastrutture e fasce di rispetto**

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



**RU Vigente: Estratto Tav. G.10 "Pericolosità geologica"**



G.2 - Pericolosità geologica media

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

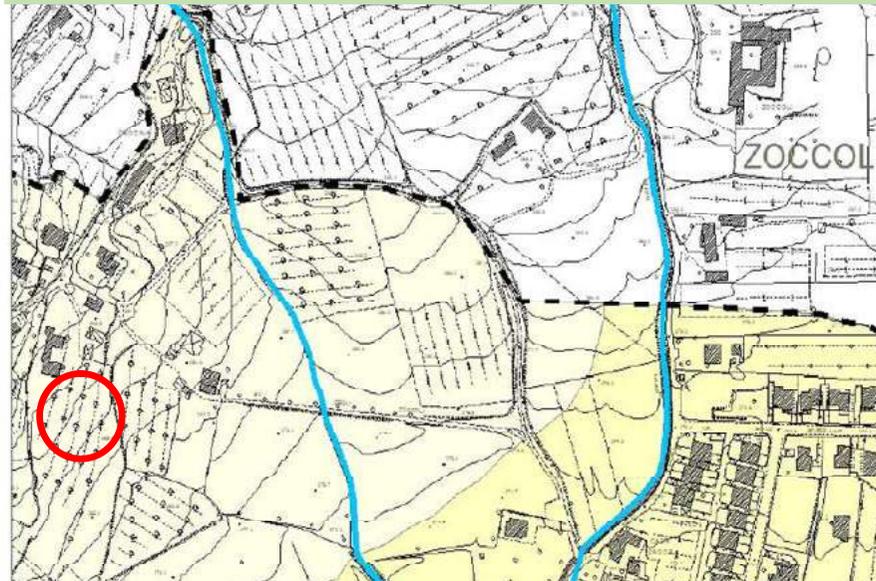
**RU vigente: Estratto Tav. G. 12 "Pericolosità Sismica"**



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.

**RU Vigente: Estratto Tav. G. 11 "Pericolosità Idraulica"**



I.1 - Pericolosità idraulica bassa

Area 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.

**RU vigente: Scheda di Fattibilità CAS 20**

Intervento n°38/C01b	
Sigla intervento:	CAS20 (NRcas20)
Geomorfologia:	Conoide di deiezione
MIOPS:	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 II

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.

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.

Per la classe II 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.



Ortofoto2016



Ortofoto storiche



1954



1988

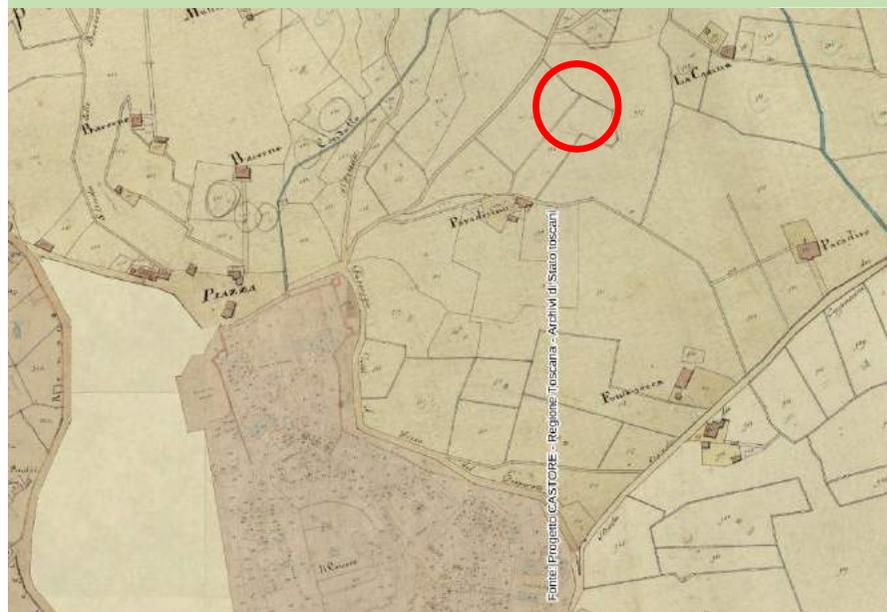


1996



2007

Catasto Leopoldino 1823



Fonte: Progetto CASTORRE - Regione Toscana - Archivi di Stato toscani

PIANO ATTUATIVO IN ATTUAZIONE DEL COMPARTO CAS 20 IN VARIANTE AL RU VVIGENTE  
*Valutazione paesaggistica dei piani urbanistici Schede norma*

**Allegato D**  
Lettera storica dei luoghi

**ALL. D**



Ortofototo2016 - area di intervento



Documentazione fotografica stato attuale



Individuazione dei coni visivi per documentazione fotografica



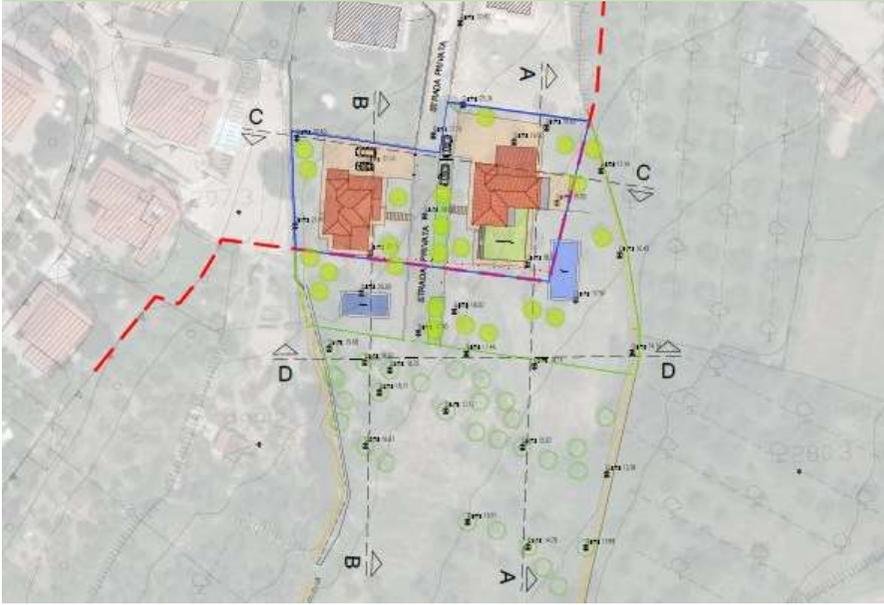
PIANO ATTUATIVO IN ATTUAZIONE DEL COMPARTO CAS 20 IN VARIANTE AL RU VVIGENTE  
*Valutazione paesaggistica dei piani urbanistici Schede norma*

**Allegato E**  
Stato dei luoghi

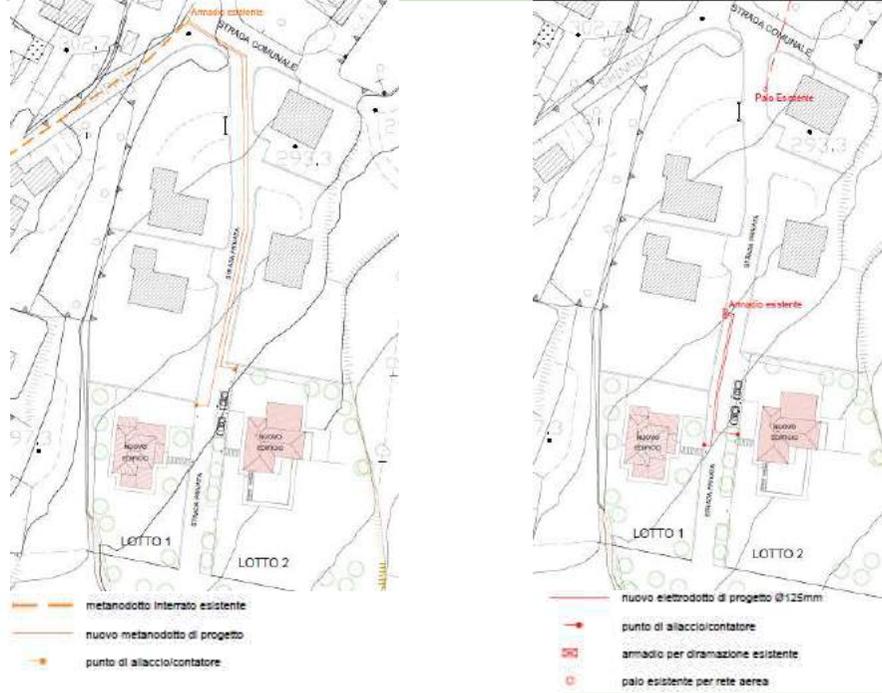
**ALL. E**



**Piano attuativo: indicazione delle sistemazioni esterne**



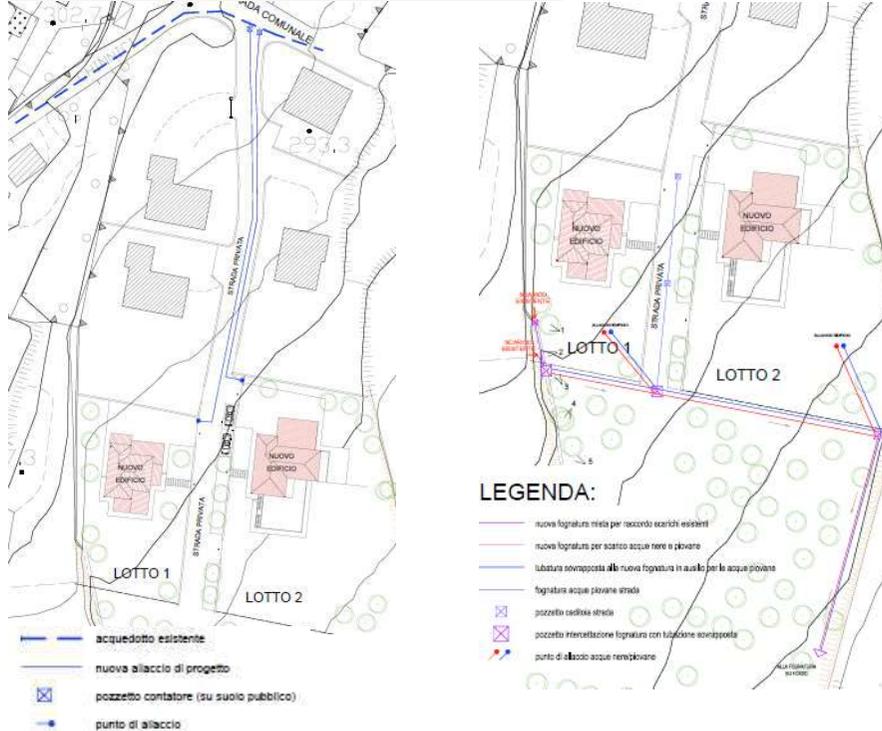
**Schemi allaccio metanodotto ed elettrodotta**



**Sezione C-C\_ D-D'**



**Schemi allaccio acquedotto e fognature**



PIANO ATTUATIVO IN ATTUAZIONE DEL COMPARTO CAS 20 IN VARIANTE AL RU VIGENTE  
Valutazione paesaggistica dei piani urbanistici Schede norma

Allegato F  
Proposta di Piano Attuativo

**ALL. F**



Ortofoto2016 - con inserimento progettuale



Documentazione fotografica stato di progetto



Individuazione dei coni visivi per documentazione fotografica di progetto



PIANO ATTUATIVO IN ATTUAZIONE DEL COMPARTO CAS 20 IN VARIANTE AL RU  
VVIGENTE *Valutazione paesaggistica dei piani urbanistici Schede norma*

**Allegato G**  
Intervisibilità degli interventi

**ALL. G**



