

**PIANO ATTUATIVO DELL'AREA "DC_CAS_03" CON
CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. FINALIZZATA ALLA
REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO AD USO ARTIGIANALE-
INDUSTRIALE E DIREZIONALE**

ai sensi degli artt. 30, 32, 107 e 111 della L.R. n°65/2014

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' V.A.S.**

ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n°10/2010

Sindaco: **Sergio Chienni**
Assessore all'Urbanistica: **Luca Trabucco**
Responsabile del Procedimento: **Arch. Marco Novedrati**

Professionista Incaricato:
Architetto Alberto Checchi

Data: 2022

PIANO ATTUATIVO DELL'AREA "DC_CAS_03" CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO AD USO ARTIGIANALE- INDUSTRIALE E DIREZIONALE

ai sensi degli artt. 30, 32, 107 e 111 della L.R. n°65/2014

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' V.A.S.

ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n°10/2010

PREMESSA	4
INTRODUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA	4
OBBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	9
ANALISI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	11
<i>Schematizzazione della proposta di Piano Attuativo e della contestuale variante urbanistica al R.U. vigente.....</i>	<i>16</i>
Obiettivi della proposta di Piano Attuativo e della contestuale variante urbanistica	16
Azioni della proposta di Piano Attuativo e della contestuale variante urbanistica	16
Possibili effetti della proposta di Piano Attuativo e della contestuale variante urbanistica	16
LE VALUTAZIONI SUL POTENZIALE IMPATTO GENERATO DALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO "DC_CAS_03" E DALLA CONTESTUALE VARIANTE AL R.U.	24
CRITERI PER LA REDAZIONE DELL'EVENTUALE RAPPORTO AMBIENTALE	32
PARTECIPAZIONI E CONSULTAZIONE: ENTI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE.....	33

PREMESSA

Il presente documento costituisce il Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, V.A.S., così come individuato e richiesto dalla normativa vigente in materia, redatto ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n. 10/2010; nello specifico il presente documento illustra la proposta di Piano Attuativo con contestuale variante urbanistica e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente che l'attuazione degli interventi di trasformazione in essa presenti possano potenzialmente apportare all'ambiente circostante..

Si fa presente che, ai fini della semplificazione del procedimento urbanistico e amministrativo come previsto dall'art. 8 della L.R. n°10/2010, il presente Documento è redatto in base a quanto previsto dall'art.22 e dall'art. 23 della Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i.; il suddetto articolo prevede infatti che:

“la procedura di Verifica di Assoggettabilità, di cui all'articolo 22, e quella per la fase preliminare, di cui all'articolo 23 della L.R. n°10/2010, possono essere effettuate contemporaneamente; in tal caso l'autorità procedente o il proponente e l'autorità competente concordano che la conclusione degli adempimenti di cui agli articoli 22 e 23 debba avvenire entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare, comprendente il periodo di trenta giorni previsto per la consultazione di cui al comma 3 dell'articolo 22. Resta fermo che il documento preliminare comprende i contenuti dei documenti di cui agli articoli 22 e 23.”

Il Comune di Terranuova Bracciolini è allo stato attuale dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigente, redatto ai sensi della Legge Regionale n.01/2005, ed in particolare:

- con D.C.C. n. 25 del 09.04.2014 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale, quale variante di aggiornamento del primo P.S. approvato, ai sensi della L.R. n.5/1995, con D.C.C. n. 72 del 08.10.2004;
- con D. C.C. n. 26 del 09.04.2014 veniva approvata la Variante al Regolamento Urbanistico, quale revisione quinquennale del precedente R.U. approvato, ai sensi della L.R. n.1/2005, con D.C.C. n. 4 del 25.01.2007.

Si fa presente che entrambi gli strumenti sono stati redatti in attuazione dell'allora vigente legge urbanistica regionale, L.R. n.1/2005, e sono stati sottoposti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di cui L.R. n.10/2010 (D.G.C. n.58/2014).

Il Regolamento Urbanistico, in considerazione della decorrenza dei cinque anni dalla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di approvazione, ha perso la propria efficacia per le parti relative alle trasformazioni attuabili mediante piani di iniziativa pubblica e/o privata, come previsto dalla normativa in materia.

INTRODUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA

La Valutazione Ambientale Strategica è una procedura di analisi e di verifica preventiva circa i possibili effetti significativi sulle risorse ambientali derivanti dall'attuazione degli strumenti di pianificazione. Il procedimento di V.A.S. è parte integrante del processo di elaborazione e approvazione di un piano/programma e viene svolto contestualmente allo stesso attraverso una relazione di costante e reciproca influenza. La V.A.S. non deve quindi intendersi come un procedimento autorizzativo ma più che altro come uno strumento di sostegno alla definizione delle scelte urbanistiche attraverso il quale individuare preventivamente i possibili effetti e impatti derivanti dall'attuazione degli obiettivi e delle azioni previste in sede di piano/programma.

La procedura di V.A.S. viene svolta a diversi livelli, in funzione della dimensione e/o importanza del piano e dei territori interessati; così che se le trasformazioni hanno carattere sovraregionale o rilevanza nazionale, l'organo di riferimento è il Ministero dell'Ambiente, mentre se ad essere coinvolti sono territori che

interessano una Regione, una Provincia, un Comune o altre realtà sovracomunali gli organi di riferimento sono rappresentati dagli stessi enti di riferimento in funzione dell'organizzazione locale degli stessi Enti Pubblici.

A livello nazionale la Direttiva Europea in materia di V.A.S. è stata recepita con il D.Lgs n. 152/2006; nel fare propria la Direttiva Europea il D.Lgs, all'art.5, definisce la V.A.S., sotto il profilo procedimentale, come il processo che comprende:

“lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del Rapporto Ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione e il monitoraggio”.

A livello regionale, la normativa in materia di V.A.S. è stata recepita con la Legge Regionale n°10 del 2010 *“Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Impatto Ambientale”*, la quale all'art. 5 riporta che:

“l'effettuazione della V.A.S. è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

- a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;
- b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;
- c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.”

La normativa regionale di riferimento, per lo svolgimento del presente procedimento urbanistico, è costituita dalla:

- L.R. n°65/2014 e s.m.i. - "Norme per il governo del Territorio";
- L.R. n°10/2010 e s.m.i. - "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (A.I.A.) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)".

Come detto in premessa il Comune di Terranuova Bracciolini, essendo dotato di Piano Strutturale approvato con la D.C.C. n. 25 del 09.04.2014 e di Regolamento Urbanistico approvato con la D.C.C. n. 26 del 09.04.2014, rientra nella casistica di cui all'art.222 della L.R. n°65/2014, il quale prevede che:

“1. Abrogato. (307)

2. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale.

2 bis. Entro cinque anni dall'entrata (424) in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare (425) varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di co-pianificazione di cui all'articolo 25. Le varianti adottate sono approvate entro la data del 30 giugno 2020, a pena di decadenza e comunque a condizione che il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo prima dell'approvazione delle varianti medesime. (308) (426)

2 ter. Per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, decorso il termine di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l), fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole,

gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui al comma 2. (308).”

Ai sensi dell'art.252-ter quindi il Comune di Terranuova Bracciolini, trovandosi nel caso di cui all'art.222, richiamato all'interno del primo articolo normativo, può adottare varianti urbanistiche del tipo descritto se riferite a “[...] interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti [...]”; il suddetto articolo prevede infatti che:

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

- varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;
- varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;
- varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II.

2. Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate”

Si fa presente che, sebbene non rilevante ai fini del presente procedimento, l'Amministrazione Comunale di Terranuova Bracciolini con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 190 del 22/12/2020 ha dato formalmente avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, da redigere con il Comune di Loro Ciuffenna, e contestualmente anche del nuovo Piano Operativo (D.C.G. n.191 del 22/12/2020), entrambi ai sensi della L.R. n°65/2014, ripristinando, nei limiti previsti dalla normativa regionale, quindi la possibilità di approvare varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale.

La variante oggetto del presente procedimento urbanistico viene disposta ai sensi dell'art.30 della L.R. n°65/2014 ed è identificata quindi come una Variante Semplificata in quanto le modifiche da apportare allo strumento della pianificazione urbanistica comunale sono localizzate tutte all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. n°65/2014; il suddetto articolo prevede infatti che:

“[...] Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. [...]”

Nel caso specifico del Comune di Terranuova Bracciolini, il Piano Strutturale vigente all'art. 15 “Normativa di riferimento per il territorio rurale” prevede che:

“1 Ai sensi di quanto disposto al Titolo IV, capo III, “Il territorio rurale”, art. 39-47 della L.R.1/2005 e s.m.i., del Regolamento di attuazione 09 febbraio 2007 n.5/R e degli indirizzi e direttive contenuti nelle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Arezzo, si individuano le seguenti direttive, prescrizioni e salvaguardie a valere per tutto il territorio extraurbano. Per territorio extraurbano si intende l'insieme di tutte le aree comprese nel territorio comunale con esclusione:

- delle zone urbanizzate o da urbanizzare esistenti negli strumenti urbanistici vigenti o previsto nel Piano strutturale;
- delle zone destinate ad infrastrutture o ad attrezzature di interesse generale;
- delle aree di pertinenza dei centri antichi, dei nuclei antichi minori, delle ville e degli aggregati;

Per aree a prevalente o esclusiva funzione agricola si debbono intendere tutte le aree extraurbane, come sopra definite, con esclusione delle aree boscate così come individuate nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Il perimetro delle aree urbanizzate o da urbanizzare sarà meglio precisato in sede di R.U. coerentemente alle direttive contenute nel P.T.C.

Il Piano Strutturale non ritiene di individuare alcuna area da includere nelle zone ad esclusiva funzione agricola in coerenza con i parametri individuati nel P.T.C. ed in ragione del tipo di colture, delle modalità di coltivazione, della frammentarietà della proprietà, e della sussidiarietà dell'economia agricola negli strati sociali che occupano il territorio extraurbano. [...]"

La rappresentazione cartografica di tale norma è stata effettuata in sede di Piano Strutturale all'interno delle Tav. 04 "QUADRO PROGRAMMATICO NORMATIVO - Territorio rurale" all'interno delle quali è rappresentano il "Perimetro degli ambiti urbani", il quale identifica l'attuale territorio urbanizzato del Comune di Terranuova Bracciolini. Come si può evincere dall'estratto cartografico riportato di seguito l'area è posta all'interno dell'attuale perimetro del T.U.

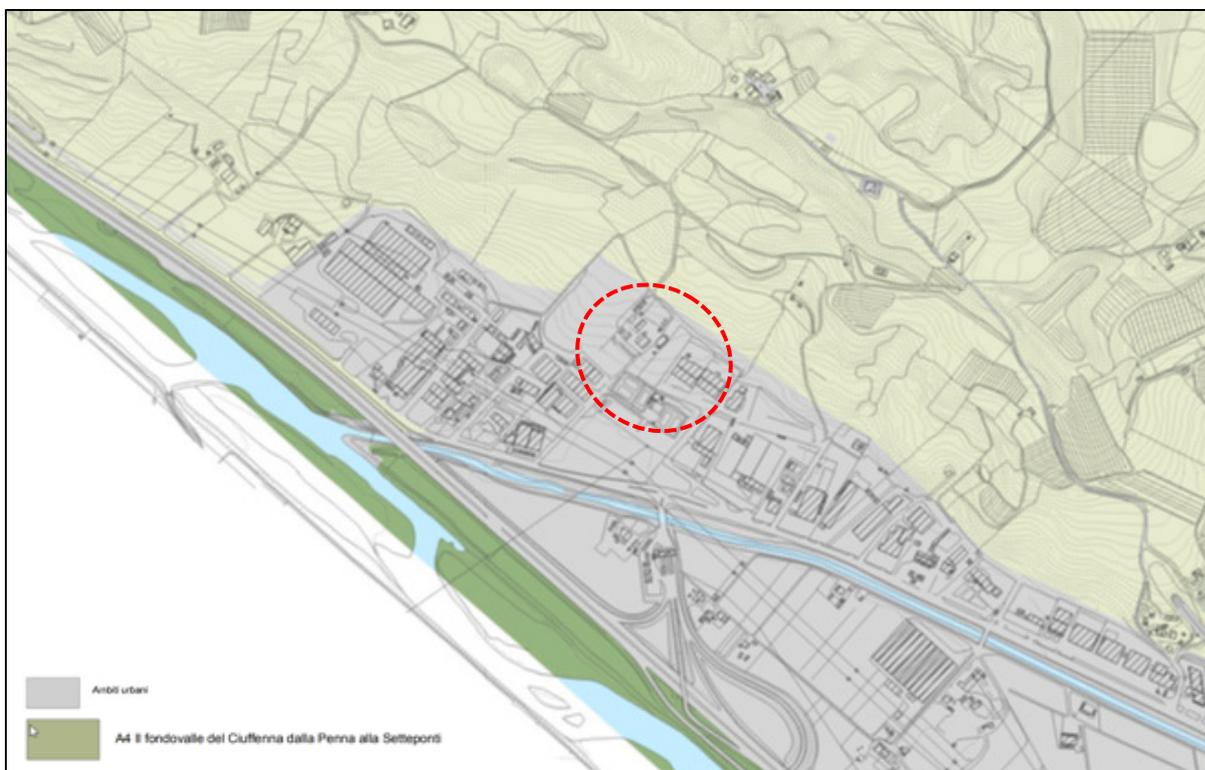


Figura 1: Inquadramento dell'area oggetto della previsione urbanistica di cui alla presente proposta di P.A. e di contestuale variante urbanistica rispetto al perimetro del T.U. ai sensi dell'art.224 della L.R. n°65/2014

Le figure che intervengono all'interno del processo di approvazione della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico e del relativo procedimento di V.A.S. sono:

- Estensore della Variante al Regolamento Urbanistico: Servizio Edilizia, Ambiente, Urbanistica del Comune di Terranuova Bracciolini;
- Soggetto Proponente il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.: Arch. Alberto Cecchi, su incarico della proprietà;
- Responsabile del Procedimento: Arch. Marco Novedrati, Dirigente dell'Area Servizi del Territorio del Comune di Terranuova Bracciolini;
- Autorità Procedente: Consiglio Comunale del Comune di Terranuova Bracciolini, con l'ausilio degli Uffici Comunali;
- Autorità Competente per i procedimenti V.A.S.: Commissione del Paesaggio individuata e

nominata con la D.G.C. n.132 del 30.05.2018;

- Garante dell'informazione e della Partecipazione: verrà nominato a seguito di apposita determina dirigenziale.

La presente proposta di Piano Attuativo in variante al vigente Regolamento Urbanistico deve seguirà, per quanto riguarda il procedimento di V.A.S. a cui il presente documento fa riferimento, l'iter procedurale così come di seguito precisato:

FASE I

Il soggetto proponente il P.A. e la relativa variante al Regolamento Urbanistico presenta all'Amministrazione Comunale il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., redatto ai sensi degli articoli 22 e 23 della L.R. n°10/2010, così da dare inizio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica che deve affiancare il procedimento urbanistico, che si svilupperà ai sensi e per effetto di quanto previsto dagli artt. 30 e 32 della L.R. n. 65/2014.

FASE II

L'Amministrazione Comunale, previa valutazione e condivisione di quanto proposto dal proponente, avvia il procedimento di V.A.S. relativo alla proposta di P.A. e di contestuale variante urbanistica facendo proprio il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. di cui alla FASE I. Il Responsabile del Procedimento, previo il parere dell'Autorità Competente per la V.A.S., invia il suddetto documento agli Enti ed ai Soggetti competente in materia ambientale per l'espressione di pareri e/o contributi, utili all'Autorità Competente V.A.S. per l'espressione del relativo Provvedimento di Verifica, ai sensi dell'art.22 della L.R. n.10/2010; come previsto dalla normativa regionale in materia, in considerazione del fatto che il procedimento seguito è avviato ai sensi si degli artt. 22 e 23 della legge regionale 10/2010 tale fase deve concludersi entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla trasmissione del documento preliminare, comprendente comunque il periodo di 30 (trenta) giorni previsto per la consultazione di cui al comma 3 dell'articolo 22.

FASE III

Il Responsabile del Procedimento raccoglie i pareri e/o contributi pervenuti dagli Enti e dai Soggetti Competenti in materia ambientale e li fornisce alla Autorità Competente per la decisione sulla assoggettabilità a V.A.S. o meno della proposta di variante al R.U.

In caso l'Autorità Competente V.A.S., sulla base delle proprie valutazioni e dei parere pervenuti, esprima parere negativo il percorso di valutazione ambientale si conclude e la variante urbanistica può essere adottata con eventuali suggerimenti e prescrizioni che gli Enti, i Soggetti Competenti in materia ambientale e l'Autorità competente intendano prescrivere; in caso positivo l'estensore del Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. dovrà procedere ad effettuare il Rapporto ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. n°10/2010 prima della adozione del P.A. e della Variante al R.U. e a supporto della stessa.

FASE IV

Adozione da parte dell'Autorità Procedente della proposta di P.A. e di variante urbanistica ai sensi dell'art. 32 della L.R. n°65/2014 ed eventualmente, se richiesto, del Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. n°10/2010. Di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di adozione della Variante urbanistica ed eventualmente, se presente, del Rapporto Ambientale V.A.S. al fine della presentazione di eventuali osservazioni.

FASE V

Decorso il termine per la presentazione delle osservazioni, la Variante viene approvata con le contestuali controdeduzioni alle osservazioni, se pervenute; nel caso in cui sia stato effettuato il Rapporto Ambientale tale fase deve vedere la partecipazione dell'Autorità Competente per la V.A.S. per valutare le osservazioni al P.A. e alla contestuale variante al R.U. direttamente o indirettamente rivolte al Rapporto Ambientale V.A.S. ai fini della espressione del Parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. n°10/2010. In accordo con il

Responsabile del Procedimento, l'estensore del Rapporto Ambientale V.A.S., se presente, effettua le eventuali modifiche e/o correzioni che tengano conto sia delle valutazioni dell'Autorità Competente V.A.S., che delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute se presenti, e trasmette gli stessi al R.U.P. per l'approvazione di tutto da parte dell'Autorità procedente e successivamente il R.U.P. pubblica il relativo avviso sul B.U.R.T.

Il presente documento corrisponde all'atto previsto nella **FASE I**.

OBBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il procedimento urbanistico oggetto del presente documento, Piano Attuativo in variante al vigente Regolamento Urbanistico è finalizzato esclusivamente:

- minime modifiche all'attuale perimetrazione della Scheda di Trasformazione "DC_CAS_03", così come individuata nelle tavole del R.U. vigente, al fine del riallineamento alla proprietà catastale;
- minime modifiche ad alcuni parametri urbanistici propri della Scheda di Trasformazione "DC_CAS_03";
- rendere indipendenti le previsioni proprie della suddetta Scheda e quelle dell'area individuata con la sigla "AP_CAS-01";
- a ridare nuova vigenza alla previsione urbanistica; tale modifica renderà possibile l'attuazione della previsione di cui alla Scheda "DC_CAS_03".

L'area oggetto del presente procedimento urbanistico, che come dimostrato in precedenza è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, si trova localizzata in un contesto già ampiamente industriale e urbanizzato ed è facilmente identificabile come un lotto intercluso.



Figura 2: Inquadramento su O.F.C. dell'area oggetto del Piano Attuativo in variante al R.U. vigente

La necessità di effettuare variante all'attuale strumento della pianificazione urbanistica comunale nasce principalmente dall'esigenza di ridare vigenza alla previsione di cui all'attuale Area di Trasformazione "DC_CAS_03" proponendo però la modifica di alcuni parametri urbanistici che non influiscono comunque sul dimensionamento massimo dello stesso, e nello specifico:

- modifica dell'altezza massima ammissibile;

- modifica del numero di piani ammissibili;

e la possibilità di rendere indipendente l'attivazione della pianificazione della suddetta Scheda dall'ambito di trasformazione e di perequazione "AP_CAS_01". Queste due previsioni infatti, nel Regolamento Urbanistico vigente erano strettamente legate tra di loro in quanto era prevista l'obbligatoria perequazione tra le due aree di trasformazione in cambio di un aumento di S.U.L. realizzabile nell'Area di Trasformazione "DC_CAS_03" pari a 1.000 mq di S.U.L.

La variante in oggetto ha quindi come principale modifica lo stralcio dell'area di perequazione posta a valle in quanto tale zona non solo ha subito una differente sfera di interesse mirata alla cantierizzazione dei lavori gestiti per il nuovo assetto viario gestito da Autostrade ma risultava inoltre del tutto priva di valenza in quanto la superficie in eccedenza da perequazione non ha capacità di collocazione nell'area in oggetto che risulta satura già con gli indici di piano che si sono mantenuti inalterati. La sostanza della variante quindi interviene esclusivamente nello stralcio di tale zona mentre per il resto non si segnalano modifiche sostanziali ad eccezione di una revisione delle altezze dovuta ad una migliore gestione del fabbricato in riferimento all'andamento attuale del terreno ed alla luce dalla futura strada di collegamento e alla ripermimetrazione del limite della Scheda al fine di allinearla alla proprietà castale.

Infine l'area destinata alla cessione alla A.C. è stata revisionata e disegnata secondo un progetto più funzionale e con caratteristiche di sviluppo da affidare completamente alle future indicazioni e scelte della P.A. Il fabbricato definito nel progetto si sviluppa su più livelli ed ha una forma regolare ritagliata da una viabilità interna a corredo dello stesso che consente sia il posizionamento di parcheggi privati che allo stesso tempo una logistica di servizio in grado di sopperire alle esigenze funzionali e progettuali.

Dalla tabella riportata di seguito emerge come i parametri urbanistici ed edilizi che sono riportati nella scheda del RU vigente rimangono esattamente gli stessi nella proposta di Scheda fatta in sede di P.A. in variante.

	PARAMETRI URBANISTICI DELLA SCHEDA ANTE VARIANTE	PARAMETRI URBANISTICI DELLA SCHEDA POST VARIANTE
SUL (mq)	2.500,00	2.500,00
Modalità di intervento	Piano Attuativo	Piano Attuativo
Numeri piani	Max 2 fuori terra + 1 interrato	Max 2 fuori terra + 1 seminterrato
Altezza massima realizzabile	Mt.12,00 lato valle – 8,00 lato monte	Mt.13,00 lato valle – 8,00 lato monte
Parcheggi Pubblici	Come da elaborati di R.U.	Come da elaborati di R.U.
Rapporto massimo di copertura	40%	40%
Superficie permeabile minima	25%	25%
Distanza minima dai confini	5 metri - Ridotta fino a 1.5mt previo accordo tra confinanti	5 metri - Ridotta fino a 1.5mt previo accordo tra confinanti
Distanza minima dalle strade	5 metri	5 metri
Destinazioni ammesse	Come da N.T.A.	Come da N.T.A.
Allineamenti	No	No

Analisi della strumentazione urbanistica vigente

Allo stato attuale il Comune di Terranuova Bracciolini è dotato del Regolamento Urbanistico, valido solo per la parte di disciplina relativa alla gestione degli insediamenti esistenti in quanto la parte che concerne le trasformazioni del territorio sono ormai scadute a causa della valenza quinquennale delle previsioni urbanistiche di trasformazione, vedasi quanto disposto dal comma 1, lett b) dell'art. 95 della L.R. n.65/2014.

Di seguito si riporta un estratto del Regolamento Urbanistico, prodotto dal S.I.T. comunale, con l'evidenziazione dell'area oggetto di variante urbanistica e gli estratti delle due Area di Trasformazione oggetto della presente proposta di variante urbanistiche, contenute entrambe nel documento "Disciplina della perequazione e schede di fattibilità".



Figura 3: Estratto del R.U. vigente con individuazione dell'area oggetto di P.A. in variante allo strumento della pianificazione urbanistica comunale

Comune di Terranuova Bracciolini
 Urbanistico

Regolamento



La disciplina della perequazione - Schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti

AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO DC_CAS_03

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Area prevalentemente produttiva posta in prossimità del Casello Autostradale, caratterizzata dalla carenza di standard urbanistici. Il comparto prevede la realizzazione di una viabilità di servizio e un parcheggio pubblico funzionale alle attività sia esistenti che di nuova realizzazione.

DATI GENERALI

SUL ammissibile	2500 m ²
Modalità d'intervento	Piano Attuativo

STANDARD ED ATTREZZATURE

Parcheggi pubblici	Come da elaborati di RU
--------------------	-------------------------

Casse di laminazione e/o compensazione	Non previste
--	--------------

Nota: dovranno comunque essere cedute e realizzate tutte le opere di interesse pubblico comprese all'interno del comparto ed individuati negli elaborati grafici di zonizzazione (viabilità, parcheggi, verde pubblico etc.) ancorché eccedenti le quantità sopra indicate.

AREE DELLA PEREQUAZIONE

Perequazione	Obbligatoria con l'area Ap Cas 01
--------------	-----------------------------------

ELEMENTI PRESCRITTIVI

N. Piani	Max 2 fuori terra + 1 interrato
Altezza massima	Mt.12,00 lato valle – 8,00 lato monte
Rapporto massimo di copertura (nei lotti edificabili)	40%
Superficie permeabile minima	25% da verificare nell'area edificabile
Distanza minima dalle strade	5 mt
Distanza minima dai confini	5 mt
	Ridotta fino a 1.5mt previo accordo tra confinanti
Destinazioni ammesse	Come da NTA
Allineamenti stradali	No

Altre prescrizioni:

Gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione dovranno rispettare le prescrizioni paesaggistiche di cui alle NTA del RU; dovranno essere ordinati rispetto alle viabilità ed al tessuto edilizio esistenti ed armonicamente inseriti nel contesto paesaggistico.

Gli interventi sono assoggettati al parere favorevole della commissione del paesaggio.

Comune di Terranuova Bracciolini
Urbanistico

Regolamento



La disciplina della perequazione - Schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti

FATTIBILITA' AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO DC_CAS_03

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Depositi alluvionali recenti di fondovalle (b III) a prevalenza sabbiosa, nella zona pedecollinare Limi di Terranuova (VRCb) coltri di materiali di frana quiescente.
GEOMORFOLOGIA	Il comparto DC_CAS_03 si sviluppa in coincidenza del corpo di una frana quiescente facente parte del distretto franoso I Pozzi. A monte del comparto lo stato di attività del dissesto risulta attivo
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	Il comparto ricade in classe G.3 (corpo di frana quiescente).
PERICOLOSITA' SISMICA	Il settore di monte ricade in classe S.3 (frana quiescente).

CONTESTO IDRAULICO

PERICOLOSITA' IDRAULICA (ex Reg. n. 53/r)	Il comparto ricade in pericolosità I.1
---	--

SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO

Il settore di monte ricade in classe di pericolosità P.F.3 di P.A.I.
L'intervento che prevede nuova edificazione risulta comunque realizzabile secondo i canoni fissati all'art. 11 delle NTA di P.A.I. .

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI:

Per l'intervento edilizio si indicano classe di fattibilità idraulica F2, geomorfologica F3 e sismica F3.

PRESCRIZIONI:

La programmazione degli interventi dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche di stabilità sia allo stato attuale che di progetto da cui far scaturire l'eventuale disposizione di opere di salvaguardia dalla evoluzione dei dissesti gravitativi presenti sul versante.

A seguito della caratterizzazione geotecnica dei terreni dovranno svolgersi le considerazioni del caso in merito alla portanza dei terreni ed ai cedimenti indotti.

Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico, la campagna di indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Comune di Terranuova Bracciolini
Urbanistico

Regolamento



La disciplina della perequazione - Schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti

Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche.

Prescrizioni di carattere idraulico:

- Nella gestione del reticolo idrografico minore di dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore, e dove necessario le tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904 e all'art.1 della L.R. 21 del 21/05/2012
- Risulta necessario garantire l'invarianza idraulica: la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo deve rimanere costante. La valutazione deve essere condotta valutando un evento con un tempo di ritorno uguale o maggiore di 25 anni.

Comune di Terranuova Bracciolini
Urbanistico

Regolamento



La disciplina della perequazione - Schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti

AREA DI TRASFORMAZIONE AP_CAS_01

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Trattasi di un'area posta in fregio alla viabilità regionale SR69 in prossimità del casello autostradale, nella quale si rilevano carenze significative degli standard urbanistici. Obiettivo del RU è l'acquisizione dell'area ai fini della realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'area produttive esistenti. La perequazione individua la sola cessione dell'area.

DATI GENERALI

SUL realizzabile	SUL 1000 m ²
------------------	-------------------------

AMBITI DI PEREQUAZIONE

Perequazione	Obbligatoria con il comparto Dc_Cas_03
--------------	--

Schematizzazione della proposta di Piano Attuativo e della contestuale variante urbanistica al R.U. vigente**Obiettivi della proposta di Piano Attuativo e della contestuale variante urbanistica**

Gli obiettivi che si prevede di perseguire con la presente proposta di Piano Attuativo e di contestuale variante semplificata allo strumento della pianificazione urbanistica comunale possono essere riassunti nei seguenti punti:

- **Obb.1** - Dare nuova vigenza alla previsione di trasformazione urbanistica di cui alla Scheda "DC_CAS_03";
- **Obb.2** - Escludere dall'attuazione di detta Scheda la previsione di cui alla sigla "AP_CAS_01" rendendo così indipendenti l'una dall'altra le due previsioni;
- **Obb.3** – Modificare i parametri urbanistici relativi all'altezza massima realizzabile e al numero di piani prevedendo la possibilità rispettivamente di poter realizzare 1 metro più alto l'edificio e di poter realizzare 1 piano seminterrato invece che completamente interrato;
- **Obb.4** – Consolidare e potenziare l'insediamento produttiva de "Il Casello", in coerenza con quanto previsto dal Piano Strutturale vigente;
- **Obb.5** - Dare impulso allo sviluppo di nuove attività industriali/artigianali nel territorio comunale di Terranuova Bracciolini, favorendo la crescita della realtà produttiva;
- **Obb.6** – Completare a livello urbanistico l'area industriale de "Il Casello", in coerenza con quanto previsto dal Piano Strutturale vigente;
- **Obb.7** - Favorire il recupero e la riqualificazione di una parte del territorio comunale altrimenti caratterizzata, allo stato attuale, da una situazione di degrado architettonico e paesaggistico.

Azioni della proposta di Piano Attuativo e della contestuale variante urbanistica

In considerazione della proposta di P.A. in variante urbanistica le principali azioni previste intervengono esclusivamente sulla disciplina urbanistica, e nello specifico:

- **Azi.1** - Modifica puntuale del documento del R.U. vigente "*Disciplina della perequazione e schede di fattibilità*";
- **Azi.2** – Riproposizione della previsione urbanistica ormai decaduta relativa al comparto "DC_CAS_03".

Possibili effetti della proposta di Piano Attuativo e della contestuale variante urbanistica

Si ritiene che gli effetti potenzialmente derivanti dalla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti in sede di P.A. e di relativa variante al R.U. possano essere riassunti nei seguenti punti:

- **Eff.1** - Potenziamento della realtà produttiva presente sul territorio comunale;
- **Eff.2** - Recupero di parti di territorio interessate talvolta da situazioni di degrado;
- **Eff.3** – Garantire nuovi posti di lavoro e quindi favorire il benessere comune della popolazione residente e non;
- **Eff.4** - Generazione di reddito e innovazione, miglioramento dell'occupazione;
- **Eff.5** - Miglioramento della dotazione e della fruibilità di spazi ed attrezzature pubblici e/o collettivi.

La contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente prevederà, come detto in precedenza, esclusivamente di modificare e la relativa Scheda di Trasformazione, a tale scopo di seguito si riportano due estratti, rispettivamente del regolamento Urbanistico e della Scheda di Trasformazione nello stato variato.



Figura 4: Estratto della modifica proposta in sede di R.U. vigente

Comune di Terranuova Bracciolini

Regolamento Urbanistico

La disciplina della perequazione - Schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti



AREA DI TRASFORMAZIONE DC_CAS_03

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Area prevalentemente produttiva posta in prossimità del Casello Autostradale, caratterizzata dalla carenza di standard urbanistici. Il comparto prevede la realizzazione di una viabilità di servizio ed un parcheggio pubblico funzionale alle attività sia esistenti che di nuova realizzazione.

L'attuazione dell'intervento è condizionata alla progettazione e realizzazione della riqualificazione dell'area a verde in Loc. Piantravigne per la creazione di un belvedere sulle balze.

DATI GENERALI

SUL ammissibile	2.400 m ²
Modalità d'intervento	Piano Attuativo

STANDARD ED ATTREZZATURE

Parcheggi pubblici	Come da elaborato R.U.
---------------------------	------------------------

Nota: dovranno comunque essere cedute e realizzate tutte le opere di interesse pubblico comprese all'interno del comparto ed individuati negli elaborati grafici di zonizzazione (viabilità, parcheggi, verde pubblico etc.) ancorché eccedenti le quantità sopra indicate.

AREE DELLA PEREQUAZIONE

Perequazione	AP_PIA_01
N. Piani	Max 2 piani fuori terra + 1 piano seminterrato
Altezza massima	Mt.13,00 lato valle e Mt. 8,00 lato monte
Rapporto massimo di copertura (nei lotti edificabili)	40%
Superficie permeabile minima	25% da verificare nell'area edificabile
Distanza minima dalle strade	5 mt
Distanza minima dai confini	5 mt
Destinazioni ammesse	Come da NTA
Allineamenti stradali	no

Altre prescrizioni:

L'attuazione dell'intervento è condizionata alla progettazione e realizzazione della riqualificazione dell'area a verde in Loc. Piantravigne per la creazione di un belvedere sulle balze.

Nel rispetto delle direttive paesaggistiche del PIT e del PTCP, considerando come paesaggio l'intero tessuto antropizzato, si prescrive il mantenimento delle reti stradali storizzate di collegamento ai nuclei poderali esistenti. Tali nuclei dovranno essere protetti da una cintura di verde e da un'alberatura ad alto fusto lungo l'asta stradale di collegamento agli stessi.

Le aree edificate dovranno essere funzionalmente collegate da percorsi pedonali e/o corridoi ecologici con il parco fluviale del Ciuffenna e relativa pista ciclabile.

Nella realizzazione dei nuovi edifici si dovranno prevedere opere di mitigazione ambientale integrate nel contesto paesaggistico. Le soluzioni progettuali di finitura delle facciate dovranno essere improntate su soluzioni di bioingegneria volte alla costituzione di pareti e tetti verdi.

Al fine della riduzione dei consumi energetici, si prevede l'istallazione di pannelli fotovoltaici nella parte di copertura non utilizzata a verde. I parcheggi di pertinenza dovranno essere realizzati con soluzioni compatibili con l'impatto paesaggistico. Le aree a verde privato previste nel comparto dovranno essere piantate a bosco con essenze autoctone.

Comune di Terranuova Bracciolini

Regolamento Urbanistico

La disciplina della perequazione - Schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti



FATTIBILITA' AREA DI TRASFORMAZIONE DC_CAS_03

GEOLOGIA E LITOLOGIA

Limi di Terranuova coperti da una coltre di frana costituita da materiale limoso sabbioso argilloso.

GEOMORFOLOGIA

Il lotto in esame risulta in gran parte occupato da un "corpo di frana per scorrimento, quiescente

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Il comparto ricade in classe G.3 (corpo di frana quiescente).

PERICOLOSITA' SISMICA

Il settore di monte ricade in classe S.3 (frana quiescente).

MOPS

Zona suscettibile di instabilità MOPS: (zona FR4)

CONTESTO IDRAULICO

Terreni dotati di permeabilità variabile da medio - bassa a bassa nell'orizzonte costituito da materiali fini, mentre risulta medio - alta nella porzione costituita dai materiali più grossolani. Falda idrica posta a 3,25/4,0 metri di profondità dal p.c..

PERICOLOSITA' IDRAULICA (ex Reg. n. 53/r)

Assente nel P.S. Comunale.

SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO

Il settore di monte ricade in classe di pericolosità P.F.3 di P.A.I. L'intervento che prevede nuova edificazione risulta comunque realizzabile secondo i canoni fissati all'art. 11 delle NTA di P.A.I.

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI:

Per l'intervento edilizio si indicano classe di fattibilità idraulica F2, geomorfologica F3 e sismica F3.

PRESCRIZIONI:

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI:

Presso il limite settentrionale del lotto dovrà essere realizzata una paratia di pali di grosso diametro, corredata dalle opportune opere di drenaggio a tergo della stessa. Le indagini geologiche dovranno essere eseguite nel rispetto del Regolamento 1/R del 19/01/2022. e del DM 17/01/2018.

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI:

Nessuna prescrizione.

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AL RISCHIO DA ALLUVIONI:

Nessuna prescrizione.

Per quanto riguarda lo sviluppo del Piano Attuativo, che detta la variante urbanistica, questo non farà altro che esplicitare progettualmente la proposta di pianificazione urbanistica comunque già prevista dall'Amministrazione Comunale anche prima della presente proposta di variante urbanistica. Nello specifico si prevede di realizzare un unico fabbricato con una SUL di 2.500,00 mq. Nello sviluppo del Piano Attuativo proposto sono stati mantenuti inalterati tutti i parametri urbanistici previsti dalla previgente previsione urbanistica ad eccezione dell'altezza massima realizzabile che è stata modificata al fine di agevolare la progettazione e l'inserimento nel contesto paesaggistico e morfologico dell'intorno.



Figura 6: Planimetria di progetto della proposta di Piano Attuativo in variante al R.U.

Per quanto concerne i principali parametri urbanistici, gli elementi propri della progettazione architettonica del P.A. e le diverse verifiche degli standard urbanistici, di seguito si riportano degli estratti delle Tavole del P.A. al fine di meglio inquadrare il complesso degli interventi di trasformazione.

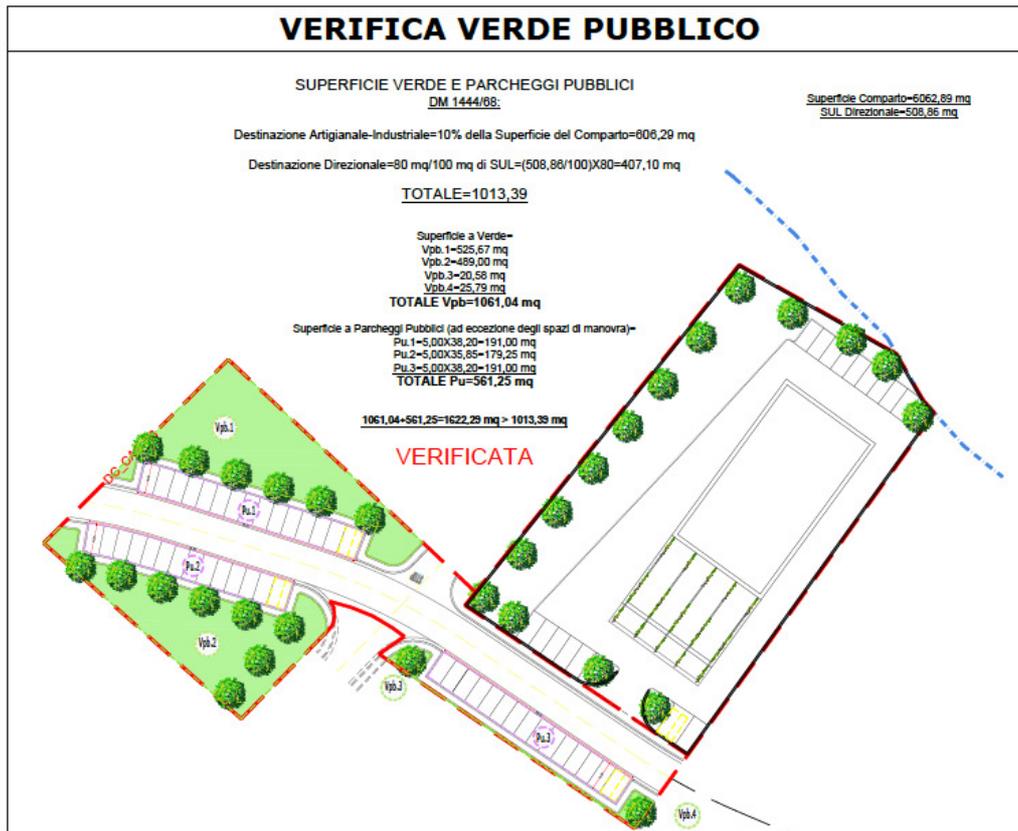


Figura 7: Estratto della tavola del P.A. in variante al R.U.

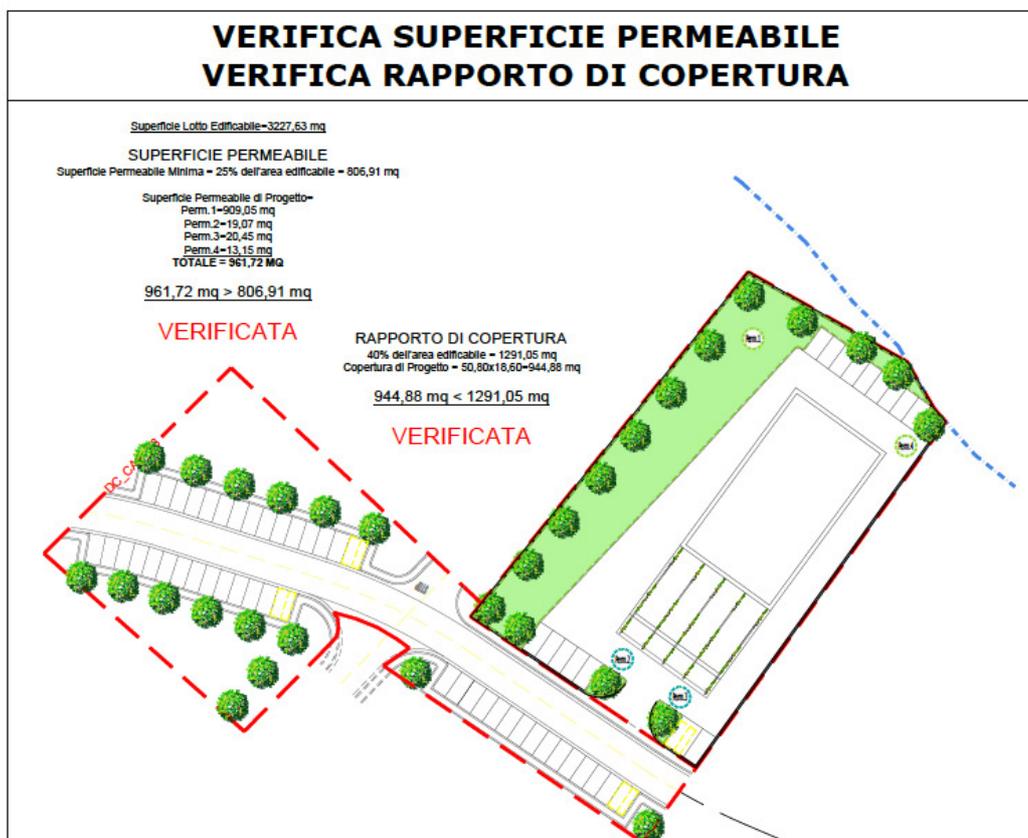


Figura 8: Estratto della tavola del P.A. in variante al R.U.

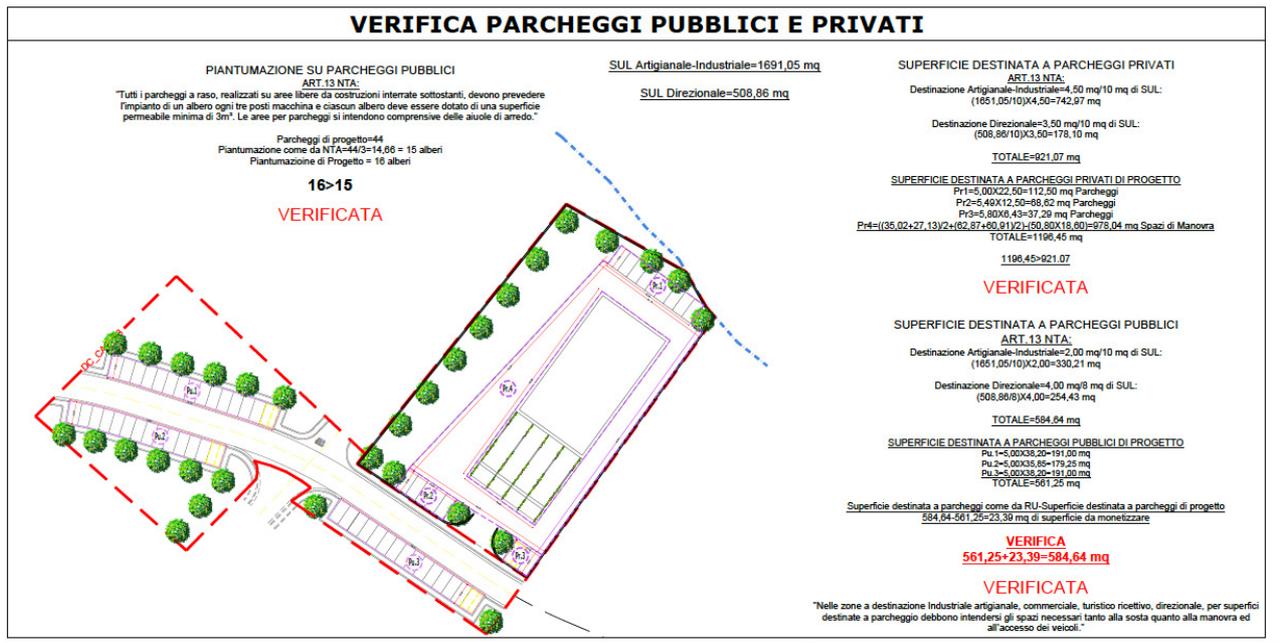


Figura 9: Estratto della tavola del P.A. in variante al R.U.



Figura 10: Estratto della tavola del P.A. in variante al R.U.

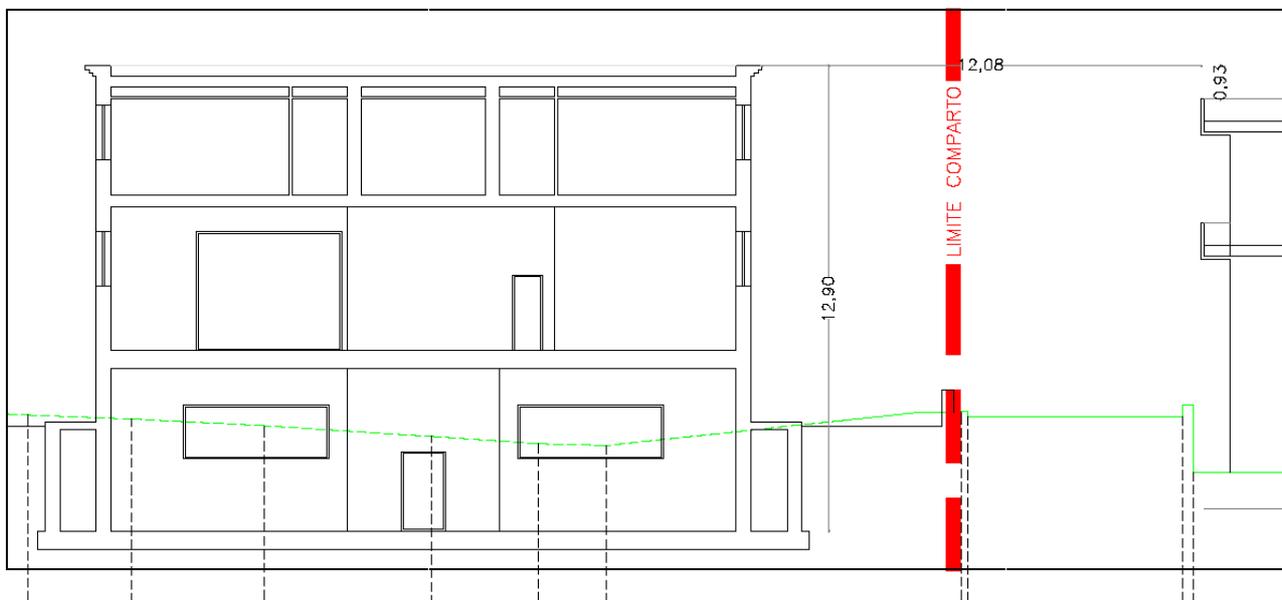
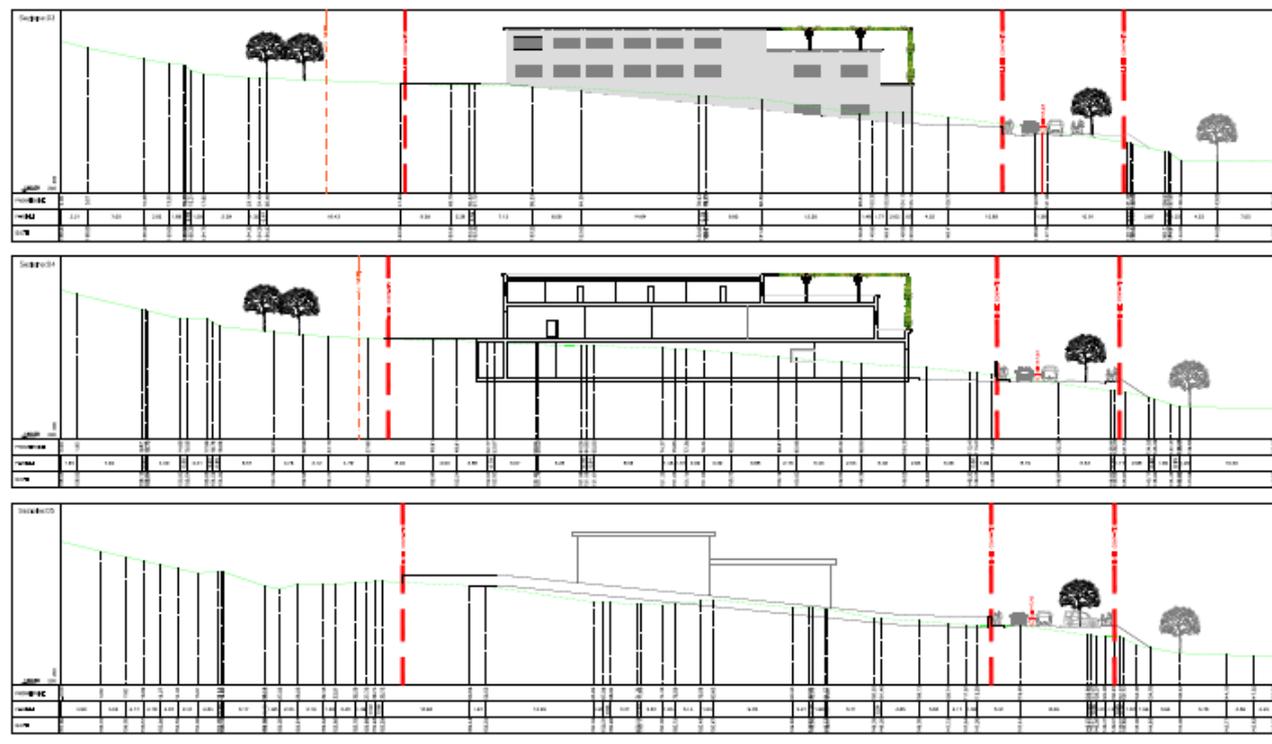


Figura 11: Sezioni ambientali nello stato di progetto

LE VALUTAZIONI SUL POTENZIALE IMPATTO GENERATO DALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO “DC_CAS_03” E DALLA CONTESTUALE VARIANTE AL R.U.

Come già evidenziato la previsione urbanistica “DC_CAS_03” era già prevista in attuazione al Regolamento Urbanistico approvato con la Del.C.C. n. 26 del 09.04.2014; in considerazione di ciò la stessa previsione è stata già sottoposta al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, come previsto dal combinato disposto della L.R. n°65/2014 e L.R. n°10/2010, che ha visto la conclusione del procedimento con l’espressione del Parere Motivato espresso dall’Autorità Competente V.A.S.

Nella fattispecie all’interno della Parte IV del Rapporto Ambientale, redatto a supporto del R.U. di Terranuova Bracciolini, “VALUTAZIONE AMBIENTALE DEGLI IMPATTI DELLA PROPOSTA DI PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO” sono stati valutati gli impatti derivanti dalle previsioni dello strumento della pianificazione urbanistica comunale; l’analisi è stata strutturata su livelli, restituendo una lettura complessiva degli interventi rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale e alle criticità individuate dal quadro conoscitivo dello stato attuale dell’ambiente, verificando la fattibilità e l’impatto ambientale delle singole trasformazioni, e fornendo un bilancio complessivo di coerenza delle trasformazioni per ogni singola U.T.O.E.

Di seguito si ritiene utile riportare, per completezza documentale, un estratto del Rapporto Ambientale riferito alla valutazione degli impatti effettuati in sede di R.U. relativamente all’area di trasformazione in oggetto.

		SISTEMI AMBIENTALI E RISORSE									
		Acque e Rischio idraulico	Suolo e Rischio geologico -	Aria	Fattori Climatici	Clima acustico	Campi elettromagnetici	Energia	Rifiuti	Paesaggio	Ecosistemi
AREE DI TRASFORMAZIONE RU	AP_CAS_01	X	X								
	DC_CAS_01	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	DC_CAS_02	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	DC_CAS_03	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	DC_CAS_04	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	DC_CAS_05	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	ER_CAS_03	X	X					X	X	X	
	FT_CAS_02	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	FT_CAS_03	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	FT_CAS_04	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

In considerazione degli obiettivi della proposta di Variante Semplificata al R.U., e quindi del relativo applicativo Piano Attuativo, che sostanzialmente ripropone la stessa previsione urbanistica dello strumento della pianificazione urbanistica comunale vigente, che sono di seguito riportati:

- **Obb.1** - Dare nuova vigenza alla previsione di trasformazione urbanistica di cui alla Scheda “DC_CAS_03”;
- **Obb.2** - Escludere dall’attuazione di detta Scheda la previsione di cui alla sigla “AP_CAS_01” rendendo così indipendenti l’una dall’altra le due previsioni;
- **Obb.3** – Modificare i parametri urbanistici relativi all’altezza massima realizzabile e al numero di piani prevedendo la possibilità rispettivamente di poter realizzare 1 metro più alto l’edificio e di poter realizzare 1 piano seminterrato invece che completamente interrato;
- **Obb.4** – Consolidare e potenziare l’insediamento produttiva de “Il Casello”, in coerenza con

- quanto previsto dal Piano Strutturale vigente;
- **Obb.5** - Dare impulso allo sviluppo di nuove attività industriali/artigianali nel territorio comunale di Terranuova Bracciolini, favorendo la crescita della realtà produttiva;
 - **Obb.6** – Completare a livello urbanistico l’area industriale de “Il Casello”, in coerenza con quanto previsto dal Piano Strutturale vigente;
 - **Obb.7** - Favorire il recupero e la riqualificazione di una parte del territorio comunale altrimenti caratterizzata, allo stato attuale, da una situazione di degrado architettonico e paesaggistico;

si ritiene che non vi sia nessun tipo di modifica e/o alterazione di rilievo rispetto al quadro ambientale inizialmente analizzato e valutato nell’ambito del procedimento di V.A.S. redatto a supporto del R.U. vigente. La presente proposta di variante infatti è finalizzata esclusivamente alla riproposizione di una previsione urbanistica ormai decaduta, in virtù della valenza quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico, peraltro già stata valutata positivamente in sede di R.A. del R.U. Si ritiene che le modifiche che vengono apportate allo strumento della pianificazione urbanistica comunale non possono incidere sullo stato dell’ambiente valutato in sede di Regolamento Urbanistico in quanto non influiscono minimamente sul carico urbanistico.

Infine si fa presente che nell’ambito del procedimento di V.A.S. redatto a supporto del Regolamento Urbanistico sono state introdotte anche le misure e/o azioni di mitigazione e/o compensazione da dover attuare al fine di mitigare i possibili impatti negativi prodotti dagli interventi di trasformazione previsti dal R.U.; in tale ottica in considerazione sia dell’oggetto della presente Variante urbanistica sia del fatto che, come evidenziato in precedenza, non si ritiene che vi sia un aggravio e/o una sostanziale modifica dello stato dell’ambiente rispetto a quanto già analizzato e valutato in sede di R.U., si possono ritenere valide anche le principali disposizioni per la valutazione degli effetti ambientali e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di mitigazione.

Di seguito si riporta un estratto del Rapporto Ambientale riferito proprio alle principali misure di mitigazione che devono essere attuate nella realizzazione degli interventi di trasformazione relativamente all’area di trasformazione in oggetto e come queste sono state tenute in considerazione.

EMISSIONI ED IMMISSIONI ATMOSFERICHE E ACUSTICHE	VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. E RELATIVO PIANO ATTUATIVO
<p>Compatibilità con il P.C.C.A: i nuovi insediamenti devono essere pianificati in coerenza con i contenuti del vigente “Piano comunale di classificazione acustica” (P.C.C.A.) e nel rispetto delle disposizioni impartite nel relativo Regolamento Attuativo</p>	<p>L’area di trasformazione è ricompresa all’interno della classe acustica IV, le quali identificano “<i>le aree Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie</i>”. In considerazione del fatto che il Piano Attuativo e la relativa contestuale variante urbanistica sviluppano pedissequamente la previgente previsione urbanistica sia in termine di localizzazione che di destinazione d’uso non si ritiene che via sia una modifica alla valutazione effettuata in sede di R.U. La previsione del R.U. è coerente con il P.C.C.A.</p>
<p>Esposizione degli insediamenti residenziali all’inquinamento atmosferico e acustico: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d’uso relative ad insediamenti residenziali ubicati in contesti contraddistinti da criticità acustiche e/o relative alla qualità dell’aria deve essere valutato il grado di esposizione all’inquinamento atmosferico e acustico degli insediamenti, prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l’adozione delle migliori tecnologie disponibili. La progettazione deve essere</p>	<p>Il Piano Attuativo e la contestuale variate non prevedono la possibilità di realizzare all’interno del fabbricato una parte a destinazione residenziale. In considerazione di ciò e del fatto che il contesto nel quale avvengono le previsioni urbanistiche in oggetto è prettamente industriale e artigianale si ritiene che le presenti misure di mitigazioni non devono essere tenute in riferimento per il caso in esame.</p>

<p>ottimizzata attraverso lo studio specifico della disposizione dei locali prevedendo, quando necessario, opportuni interventi di schermatura (barriere vegetali, etc.).</p>	
<p>Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso più rilevanti deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera ed emissioni acustiche, sia dirette che indirette (ovvero dovute al traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti. Per le destinazioni d'uso commerciali (al dettaglio o all'ingrosso), industriali e artigianali deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con particolare riferimento all'eventuale presenza di ricettori sensibili (ad es. scuole, strutture per l'infanzia, etc.).</p>	<p>Il Piano Attuativo e la contestuale variare prevedono la possibilità di realizzare un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva/commerciale, non modificando la precedente previsione urbanistica del Regolamento urbanistico.</p> <p>L'effettivo impatto derivante dall'emissioni acustiche ed atmosferiche dipende necessariamente dalla tipologia di attività che vi si insedierà e quindi allo stato attuale è difficile se non impossibile effettuare una valutazione puntuale. La realizzazione del fabbricato, che avverrà al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire, dovrà comunque avvenire nel rispetto di tutte le tecnologie costruttive atte alla diminuzione dell'emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti artigianali e produttivi. In particolare si evidenzia che nelle immediate vicinanze non sono presenti, come evidenziato dal P.C.C.A., ricettori sensibili (ad es. scuole, strutture per l'infanzia, etc.).</p>
<p>Emissioni acustiche ed atmosferiche della viabilità: i Piani Attuativi e i Progetti Unitari comportanti significative modifiche o integrazioni al sistema viario sono sottoposti alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi. La valutazione evidenzia l'eventuale necessità di prevedere opportune misure di mitigazione. Deve essere altresì valutato, più in generale, il contributo del Piano Attuativo o del Progetto Unitario alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile, conseguibile favorendo: - la riorganizzazione della circolazione (ai fini dello snellimento del traffico soprattutto nei nodi più critici); - la razionalizzazione e, per quanto possibile, la riduzione dei flussi (con particolare attenzione rivolta al traffico di mezzi pesanti); - l'interconnessione del trasporto privato con il sistema di trasporto pubblico, anche attraverso lo sviluppo di idonei sistemi di scambio intermodale; - la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.</p>	<p>La previsione di Piano Attuativo sviluppa integralmente la previsione urbanistica, scaduta, del Regolamento Urbanistico prevedendo la realizzazione di una viabilità che, nel contesto dell'area industriale del casello di Terranuova Bracciolini, presenta caratteristiche esclusivamente di strada locale di connessione interna. Testimonianza ne è infatti la sezione stradale e la presenza di parcheggi pubblici ai lati della stessa. Inoltre la suddetta strada non si caratterizza come "<i>comportante significative modifiche o integrazioni al sistema viario</i>" attuale</p>
APPROVVIGIONAMENTI E SCARICHI IDRICI	
<p>Approvvigionamenti idrici: i nuovi insediamenti e/o le modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. L'ammissibilità degli interventi risulta condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili nell'Autorità Idrica Toscana di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Deve essere dato pertanto atto - in fase di redazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario, anche in accordo con gli enti e organismi competenti - della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda,</p>	<p>Il Piano Attuativo prevede con apposita tavola e studio la possibilità di allaccio all'attuale sistema fognario pubblico che interessa la zona di previsione. Rimane comunque inteso che prima del rilascio dei relativi Permessi a Costruire devono essere reperiti i pareri e quindi permessi, sia per quanto riguarda l'allaccio alla pubblica fognatura che per quanto concerne il pubblico acquedotto, degli Enti Gestore del Servizio. Effettuare allo stato attuale una valutazione circa l'effettivo aggravio sugli approvvigionamenti idrici è di difficile attuazione in quanto la stessa dipende dalla tipologia di attività che vi si insedierà. Nella futura progettazione puntuale del fabbricato dovranno essere adottate tutte le misure necessarie e le nuove tecnologie atte al risparmio idrico, in particolare legate ai sistemi di smaltimento delle acque, vedi i wc, e alla possibilità di riuso delle acque piovane.</p>

<p>valutandone altresì l’impatto sul sistema idrogeologico, anche in relazione all’eventuale presenza nelle vicinanze di pozzi di alimentazione del pubblico acquedotto, e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. Ai fini della suddetta verifica risulta necessario che vengano valutati: - il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione; - l’impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo dell’Autorità Idrica Toscana. - la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali: - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell’utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili; - la raccolta e l’impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; - Il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili; - l’utilizzo dell’acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni; - l’impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico. Nel caso di nuovi insediamenti derivanti da interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandole ad usi non pregiati (es.: alimentazione WC). Gli impianti e le attrezzature necessarie a tale scopo devono essere realizzati all’interno delle aree di proprietà.</p>	
<p>Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d’uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto, anche in accordo con gli enti e organismi competenti, dell’adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L’immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all’adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all’individuazione di una soluzione depurativa alternativa, allo scopo di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia. Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.</p>	<p>Come per la rete acquedottistica anche per quanto concerne gli scarichi reflui prima del rilascio dei relativi Permessi a Costruire devono essere comunque reperiti i pareri degli Enti Gestore del Servizio. Effettuare allo stato attuale una valutazione circa l’effettivo aggravio sugli scarichi è di difficile attuazione in quanto la stessa dipende dalla tipologia di attività che vi si insedierà. Si fa comunque presente che nella realizzazione degli interventi di trasformazione sarà prevista la realizzazione dei necessari allacci alla rete fognaria comunale.</p>
<p>Scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d’uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, anche in accordo con gli enti e organismi competenti, la fattibilità tecnico-economica dell’opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di diminuirne il livello di deficit. Nel caso in cui tale fattibilità sia verificata è fatto obbligo di effettuare le valutazioni di cui al precedente punto. Nel caso in cui non sia verificata la fattibilità dell’allacciamento, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l’impatto dello scarico depurato sulla qualità</p>	<p>L’area è servita dalla pubblica fognatura e quindi non è previsto la realizzazione di scarichi non in pubblica fognatura.</p>

<p>del corpo idrico ricettore. In tale ipotesi deve essere evitato in particolare l'insorgere di problemi igienicosanitari connessi al sistema di smaltimento per eventuali condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica, e garantito comunque il rispetto delle normative statali e regionali vigenti in materia, nonché di quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali. L'idoneo trattamento depurativo autonomo deve essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.</p>	
FABBISOGNO ENERGETICO	
<p>Risparmio energetico e fonti rinnovabili: è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, e di provvedere alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. La progettazione di nuovi edifici - derivanti da interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, come definiti dalle vigenti norme regionali - persegue il conseguimento di elevate prestazioni energetiche connesse ai seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestazioni degli involucri/isolamento termico - fermo restando l'obbligo di conseguire i valori limite di trasmittanza termica delle strutture edilizie previsti dalle vigenti norme, l'Amm./ne Comunale persegue l'obiettivo favorire il raggiungimento di più elevate prestazioni termiche degli involucri edilizi, dettando al riguardo apposite disposizioni regolamentari. Nelle more dell'approvazione di tali disposizioni è comunque facoltà degli uffici comunali competenti in materia ambientale di dettare prescrizioni specifiche volte al conseguimento di valori prestazionali più elevati rispetto ai minimi di legge; • Prestazioni degli impianti di climatizzazione - gli impianti di climatizzazione per gli edifici comprendenti più di n. 4 unità immobiliari (con destinazione d'uso residenziale o diversa dalla residenza) è fatto obbligo di realizzare un impianto centralizzato di climatizzazione (riscaldamento e, se previsto, condizionamento) con sistema di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi. E' altresì fatto obbligo - senza possibilità di deroghe - di realizzare un impianto centralizzato per la produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS) alimentato per almeno il 50% da fonti rinnovabili o derivanti da recuperatori di calore. Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili si intende rispettato qualora l'ACS derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili. L'obbligo di cui sopra non si considera assolto laddove si faccia invece ricorso ad impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e/o raffrescamento. L'Amm./ne Comunale persegue 	<p>Nella realizzazione del fabbricato sarà previsto di installare appositi sistemi di produzione di energia rinnovabile, in particolare mediante pannelli fotovoltaici, al fine di garantire un sicuro ed immediato risparmio energetico.</p>

<p>l'obiettivo favorire l'efficienza energetica e il raggiungimento di elevate prestazioni degli impianti di climatizzazione, compresi i termosingoli, dettando al riguardo apposite disposizioni regolamentari. Nelle more dell'approvazione di tali disposizioni è comunque facoltà degli uffici comunali competenti in materia ambientale di dettare prescrizioni specifiche volte al conseguimento di valori prestazionali più elevati rispetto ai minimi di legge;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili - l'Amm./ne Comunale persegue l'obiettivo favorire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, dettando al riguardo apposite disposizioni regolamentari, anche prescrivendo prestazioni superiori rispetto ai minimi di legge. 	
<p>Fattori climatici: nella previsione di nuovi insediamenti deve essere tenuto conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al contenimento del consumo di energia e di risorse ambientali in generale.</p>	<p>Nella realizzazione del Piano Attuativo sono state seguite le direttive progettuali contenute nelle N.T.A. del R.U. vigente.</p>
RIFIUTI	
<p>negli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti nonché negli interventi di recupero e/o di riqualificazione di insediamenti esistenti, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a: - valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione all'area ecologica già in funzione nella zona industriale), nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia; - prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.</p>	<p>La previsione urbanistica prevede di realizzare una struttura a destinazione prettamente artigianale/industriale la quale si ritiene produrrà un aggravio sulla gestione dei rifiuti urbani lieve. La reale quantità di rifiuti prodotti, urbani e non, sarà valutabile, anche di comune accordo con l'Ente Gestore del servizio, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, solo in considerazione dell'attività che vi si insedierà.</p>
QUALITÀ DI SUOLO E SOTTOSUOLO	
<p>Verifica assenza contaminazione: per gli interventi che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali nonché di quanto disposto dal vigente "Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati", per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati;</p>	<p>La previsione urbanistica prevede di realizzare un fabbricato di nuova costruzione e non si configura quindi come intervento di recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse. Inoltre a supporto del Piano Attuativo e della contestuale variante urbanistiche sono state condotte le relative analisi geologiche, sismiche e idrauliche che hanno evidenziato le seguenti fattibilità: Fattibilità pari a 3, ossia "Fattibilità condizionata", per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici: in sostanza presso il limite settentrionale del lotto dovrà essere realizzata una paratia di pali di grosso diametro, corredata dalle opportune opere di drenaggio a tergo della stessa. Si raccomanda inoltre di effettuare gli scavi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) durante le stagioni a minimo rischio di piogge e procedendo per stati di avanzamento tali da consentire la rapida ricolmatura degli stessi o il consolidamento dei fronti con opere provvisorie o definitive di contenimento. Si consiglia infine di realizzare un'opera di salvaguardia al fine di controllare ed arrestare eventuali movimenti di massa che coinvolgano la scarpata posta</p>

	a monte dell'area in oggetto. Fattibilità pari a 1, ossia "Fattibilità limitata", per quanto riguarda gli aspetti idraulici.
CAMPI ELETTROMAGNETICI	
<p>gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche. gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti sono subordinati - al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente - alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici."</p>	<p>L'area oggetto di variante non è interessata dalla presenza di campi elettromagnetici, generati da elettrodotti ad AT e/o RTV e/o SRB che possono in qualche modo interferire con la progettazione.</p>

In base alle valutazioni espresse e sopra riportate si ritiene che la proposta di Piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico **si ritiene NON necessario assoggettare a V.A.S. la presente proposta di Piano Attuativo in variante al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata alla realizzazione di un edificio ad uso artigianale-industriale e direzionale** in quanto la variazione prevista non produce modifiche alle principali risorse ambientali che caratterizzano l'area intorno la zona di variante e quindi il territorio comunale di Terranuova Bracciolini. Tale considerazione tiene conto del fatto che:

- la suddetta variante urbanistica, ripropone sostanzialmente una previsione urbanistica decaduta, già oggetto di procedimento di Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito del procedimento urbanistico di approvazione del Regolamento Urbanistico non modificando il carico urbanistico previsto;
- la variante urbanistica si pone come obiettivo quello di attuare minime modifiche all'attuale perimetrazione della Scheda di Trasformazione "DC_CAS_03", così come individuata nelle tavole del R.U. vigente, al fine del riallineamento alla proprietà catastale e di rendere indipendenti le previsioni proprie della suddetta Scheda e quelle dell'area individuata con la sigla "AP_CAS-01" e di modificare i parametri urbanistici relativi all'altezza massima realizzabile e al numero di piani prevedendo la possibilità rispettivamente di poter realizzare 1 metro più alto l'edificio e di poter realizzare 1 piano seminterrato invece che completamente interrato;
- il lotto in oggetto è ubicato all'interno del territorio urbanizzato del Capoluogo di Terranuova Bracciolini, in un contesto ampiamente urbanizzato e già servito da tutte le reti tecnologiche che si rendono necessarie ai fine di una trasformazione;
- gli interventi di trasformazione non comportano aggravio delle risorse, né effetti sull'ambiente né rischi sulla salute umana o per lo stesso ambiente od impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;
- non si prevede la modifica di parametri urbanistici applicabili agli interventi di trasformazione;
- non si prevede una diversa localizzazione degli interventi di trasformazione;

In tutti i casi sarà sempre possibile predisporre alcune prescrizioni qualora, prima dell'adozione della Variante urbanistica, si ravvisi la necessità di introdurre alcune misure di mitigazione alcune delle quali sono già state valutate nel presente documento e che meglio potranno essere articolate dall'Autorità Competente V.A.S. a seguito dei pareri espressi dagli Enti e dai Soggetti Competenti in materia ambientale.

Caratteristiche della proposta di Piano Attuativo e di contestuale variante al Regolamento Urbanistico

<p>In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</p>	<p>La presente nuova proposta urbanistica costituisce quadro di riferimento esclusivamente per l'approvazione dei conseguenti permessi di costruire di competenza comunali e quindi la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione finalizzato il tutto alla realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione artigianale-industriale e direzionale in un contesto già fortemente urbanizzato</p>
<p>In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</p>	<p>Le previsioni oggetto di Variante prevedono esclusivamente la modifica di un solo elaborato del R.U. vigente in quanto non si prevede modifiche al dimensionamento massimo realizzabile</p>
<p>La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</p>	<p>Non si ritiene che la presente proposta di P.A. in variante al R.U. possa avere, come evidenziato nelle analisi ambientali precedentemente fatte, ripercussioni sul contesto ambientale del Comune di Terranuova Bracciolini.</p>
<p>Problemi ambientali relativi al piano o programma</p>	<p>Come riportato nel presente documento la nuova proposta urbanistica prevede di risolvere tra l'altro la problematica legata alla pericolosità geologica presente nell'area dettata dalla presenza a monte del comparto individuata come "area di frana attiva". Nella realizzazione degli interventi di trasformazione, come riportato nello studio geologico a supporto della proposta di P.A. in variante dovrà essere realizzata una paratia di pali di grosso diametro, corredata dalle opportune opere di drenaggio a tergo della stessa. Si raccomanda inoltre di effettuare gli scavi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) durante le stagioni a minimo rischio di piogge e procedendo per stati di avanzamento tali da consentire la rapida ricolmatura degli stessi o il consolidamento dei fronti con opere provvisorie o definitive di contenimento. Si consiglia infine di realizzare un'opera di salvaguardia fondata sui pali della paratia al fine di controllare ed arrestare eventuali movimenti di massa che coinvolgano la scarpata posta a monte dell'area in oggetto. Si fa comunque presente che tale criticità era comunque già presente e valutata nell'ambito del precedente R.U.</p>
<p>La rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente</p>	<p>I contenuti della proposta di P.A. e di contestuale variante non risultano avere rilevanza sull'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, come evidenziato all'interno del presente documento.</p>

Caratteristiche della proposta di Piano Attuativo e di contestuale variante e al Regolamento Urbanistico

<p>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</p>	<p>In considerazione degli obiettivi della variante non si ritiene siano presenti possibili effetti ambientali cumulativi o transfrontalieri.</p>
<p>Carattere cumulativo degli impatti</p>	
<p>Natura transfrontaliera degli impatti</p>	
<p>Rischi per la salute umana o per l'ambiente</p>	<p>Le previsioni urbanistiche ipotizzate in sede di P.A. e di contestuale variante al R.U. non comportano, come dimostrato con le precedenti analisi ambientali, rischi per la salute umana o per l'ambiente.</p>

<p>Entità ed estensione nello spazio degli Impatti</p>	<p>L'area geografica interessata dagli interventi di trasformazione previsti dalla Variante è quella direttamente riconducibile alla Scheda di Trasformazione. La popolazione potenzialmente interessata, anche se in modo indiretto, è di conseguenza quella residente nell'intorno dell'area in oggetto.</p>
<p>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; dell'utilizzo intensivo del suolo</p>	<p>Le previsioni della variante non compromettono le caratteristiche naturali o del patrimonio culturale e non comportano il superamento dei livelli di qualità ambientale, a condizione che venga rispettata la normativa vigente di settore.</p>
<p>Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</p>	<p>Le previsioni di PA e di contestuale variante non insistono su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, in quanto non producono incidenze dirette e/o indirette sulle Aree Naturali Protette presenti nel territorio comunale, <i>come evidenziato all'interno del presente documento, con particolare riferimento al capitolo "Risorsa: Ambiente, natura e biodiversità"</i>.</p>

CRITERI PER LA REDAZIONE DELL'EVENTUALE RAPPORTO AMBIENTALE

In questo capitolo sono riportati i criteri per la redazione dell'eventuale Rapporto Ambientale, qualora questo sia ritenuto necessario dall'Autorità Competente. Secondo il D. Lgs 152/06, all'interno del R.A.:

“vengono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del Piano/Programma potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del Piano/Programma stesso”.

Secondo quanto disposto dalla L.R. n°10/2010 il Rapporto Ambientale deve contenere:

- l'illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali della variante e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- gli aspetti inerenti lo stato attuale dell'ambiente e una descrizione della sua probabile evoluzione qualora non venisse data attuazione alla variante;
- le caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate da tali cambiamenti;
- l'illustrazione di qualsiasi problema di carattere ambientale esistente e pertinente alla variante, ivi compresi quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle Direttive Uccelli 79/409/C.E.E. e Habitat 92/43/C.E.E.;
- gli obiettivi di protezione ambientale definiti a livello internazionale, comunitario o dagli Stati membri inerenti la variante e il modo secondo cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione di carattere ambientale;
- i possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua e l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra tutti i suddetti fattori;
- le misure previste per impedire, ridurre e compensare, nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi aventi significativa incidenza sull'ambiente derivanti dall'attuazione della variante;

- una sintesi delle ragioni che hanno portato alla scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (a esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;
- la descrizione delle misure previste per quanto riguarda l'attività di monitoraggio di cui all'articolo 10;
- una sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Nel Rapporto Ambientale devono inoltre essere individuati gli eventuali profili di incoerenza tra gli obiettivi e le azioni individuate nel P.A. e nella contestuale variante urbanistica e gli indirizzi e le strategie dei piani sovraordinati e dei piani settoriali e tra gli obiettivi e le azioni del P.A. e della stessa Variante.

In particolare, l'analisi della coerenza si articola in due analisi principali:

- Coerenza esterna – analisi che permette di valutare la compatibilità tra gli obiettivi della variante e gli obiettivi di sostenibilità ambientale desunti da altri Piani/Programmi. A sua volta la coerenza esterna può essere verticale, se riferita ai piani sovraordinati e a piani di Settore, oppure orizzontale se riferita a Piani redatti dal medesimo Ente. I Piani con i quali si prevede di effettuare tale valutazione sono:
 - P.I.T./P.P.R. Regione Toscana;
 - P.T.C. della Provincia di Arezzo;
 - P.A.I.;
 - P.G.R.A.;
 - P.G.A.;
 - P.S.;
- Coerenza interna – analisi che consente di valutare la coerenza tra gli obiettivi/strategie e le azioni della variante stessa.

PARTECIPAZIONI E CONSULTAZIONE: ENTI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

In via preliminare, e fatto salvo il parere dell'Autorità Competente, vengono di seguito individuati gli Enti e i Soggetti Competenti in materia ambientale interessati ai quali deve essere inviato il presente Documento preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. relativo alla proposta di P.A. e di contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente, al fine della richiesta dei contributi per i settori di loro competenza:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Comuni confinanti:
 - Comune di Castelfranco Pian di Scò;
 - Comune di Castiglion Fibocchi;
 - Comune di Laterina Pergine Valdarno;
 - Comune di Loro Ciuffenna;
 - Comune di Montevarchi;
 - Comune di San Giovanni Valdarno;
- Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Ufficio Genio Civile di Arezzo;
- Azienda Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana, A.R.P.A.T.– Dipartimento

provinciale di Arezzo;

- A.I.T. Autorità Idrica Toscana;
- Soggetto gestore del servizio idrico integrato PUBLIACQUA S.p.A.;
- Ente gestore della distribuzione gas TOSCANA ENERGIA S.p.A.;
- Ente gestore della distribuzione energia elettrica ENEL S.p.A.;
- Ente gestore della rete telefonica TELECOM S.p.A.;
- Ente gestore della raccolta e smaltimento dei rifiuti.