

COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

PROVINCIA DI AREZZO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO IN ATTUAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO DR VAL_E, IN LOCALITA' VALVIGNA, VIA LUNGARNO.

VARIANTE N. 21 AL RU AI SENSI DEGLI ARTT. 107, 30 E 32 DELLA LR 10.11.2014 N. 65.

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A 'VAS

Ai sensi dell'art. 22, con i contenuti dell'art. 23 della L.R. 10/2010

Oggetto: Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22, con i contenuti dell'art. 23 della L.R. 10/2010, per la redazione del Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al Regolamento Urbanistico in attuazione dell'Area di Trasformazione e Recupero Dr Val_E, in localita' Valvigna, via Lungarno.

Committenti: Immobiliare La Torre s.r.l.

Il tecnico: Arch. Filippo Fabbrizzi

Data: 24 Febbraio 2023

INDICE

- **PREMESSA**
- **RIFERIMENTI NORMATIVI**
- **INDIVIDUAZIONE DELL'AREA**
- **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- **CONTENUTI DELLA VARIANTE**
- **ORDINANZE DI RIPRISTINO E BONIFICA AMBIENTALE**
- **DIMENSIONAMENTO DEL P.S. E DEL R.U.**
- **QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE**
- **CONTENUTI E STRUTTURA DEL DOCUMENTO**
- **FASE PRELIMINARE DELLA VARIANTE**
- **ANALISI E VERIFICA DELLA COERENZA ESTERNA- VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E VINCOLI**
 - PIT E PPR
 - Verifica della coerenza con le indicazioni delle azioni degli abachi delle invarianti strutturali
 - Invariante I
 - Invariante II
 - Invariante III
 - Invariante IV
 - AMBITO 11- Valdarno Superiore-Verifica della coerenza con gli obiettivi di qualità e le direttive correlate
 - Obiettivo 1
 - Obiettivo 2
 - Obiettivo 3
 - Obiettivo 4
 - Verifica del progetto alle prescrizioni del vincolo autostradale ai sensi del D.M. "Visuali panoramiche godibili dall'autostrada del sole"
 - Verifica del progetto alle prescrizioni del vincolo ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. c, del codice dei beni culturali e del paesaggio
 - VERIFICA DELLE DIRETTIVE E DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE PTCP
 - VERIFICA DI CONFORMITA' CON IL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)
 - VERIFICA DI CONFORMITA' CON IL PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)
- **ANALISI E VERIFICA DELLA COERENZA INTERNA - VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**
 - VERIFICA DELLE DIRETTIVE E DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE "P.S."
 - VERIFICA DEL PROGETTO CON LE PRESCRIZIONI RELATIVE AL VINCOLO ARCHEOLOGICO
 - VERIFICA DELLE PRESCRIZIONI DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA AMBIENTALE
- **ASPETTI AMBIENTALI E PRESSIONE SULLE RISORSE**
- **SINTESI DELLE VALUTAZIONI AMBIENTALI**

– CRITERI PER LA REDAZIONE DELL'EVENTUALE RAPPORTO AMBIENTALE

- CONTENUTI DEL PIANO, OBIETTIVI E RAPPORTO CON ALTRI PIANI O PROGRAMMI
- CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE E SUA EVOLUZIONE PROBABILE SENZA IL PIANO/PROGRAMMA
- CARATTERISTICHE AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE DELLE AREE CHE POTREBBERO ESSERE SIGNIFICATIVAMENTE INTERESSATE
- PROBLEMATICHE AMBIENTALI ESISTENTI
- OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE DI INTERESSE CHE SI SONO TENUTI IN CONSIDERAZIONE NEL PROCEDIMENTO DI PIANIFICAZIONE
- INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE
- POSSIBILI MISURE DA ATTUARE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI IMPATTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE CONNESSI ALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA
- LE RAGIONI DELLA SCELTA DELLE ALTERNATIVE INDIVIDUATE
- INDICAZIONI SU MISURE DI MONITORAGGIO AMBIENTALI
- SINTESI NON TECNICA

– SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

PREMESSA

Ai sensi di quanto previsto all'art. 14 della L.R.65/2014 della L.R. n.10/2010 per la formazione della variante in oggetto è stato attivato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) secondo le disposizioni di cui all'art. 23 della stessa legge.

La presente relazione costituisce il *Documento Preliminare* che illustra il Piano attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico vigente per l'attuazione di un'area di Trasformazione e Recupero DR Val_E, in via Lungarno, località Valvigna, e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i criteri individuati dall'allegato 1, alla L.R. 10/2010

Il presente Documento Preliminare è predisposto ai sensi dell'art. 23 - Procedura per la fase preliminare della L.R. 10/2010 e comprende, pertanto, i contenuti di cui al medesimo articolo.

La Valutazione Ambientale Strategica delle varianti al Regolamento Urbanistico viene svolta in applicazione della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. e del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Il presente Documento preliminare illustra i capisaldi della Variante al R.U., contiene le informazioni ed i dati necessari alla valutazione dei possibili effetti ambientali significativi sull'ambiente indotti dall'attuazione delle previsioni del Piano Attuativo in Variante stesse oltre ai criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

La Variante al R.U. del Comune di Terranuova Bracciolini, si pone come obiettivo quello di riqualificare un'area a destinazione produttiva composta da tre fabbricati ad uso artigianale in cui sono insediate due attività e dal loro resede di pertinenza, edificati in modo sparso e disomogeneo, il tutto interno all'Area di trasformazione e Recupero Dr Val_E, la cui scheda della disciplina della perequazione prevede e/o consente l'attuazione attraverso la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02. Il progetto mira ad attuare in gran parte le previsioni urbanistiche dettate dal Regolamento Urbanistico la cui validità nonostante sia terminata nel Maggio 2019, viene riattivata, limitatamente all'area di Trasformazione e Recupero in oggetto, grazie alla redazione di una variante che consiste sostanzialmente nella mancata realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti e del verde privato inserito sul lato della strada privata di penetrazione, apportando modifiche alla disciplina del suolo e alla disciplina della perequazione urbanistica relativa all'Area di Trasformazione e Recupero Dr Val_E, e all'art. 70 dele NTA, in merito all'area F4 Val_02, in coerenza con gli obiettivi e le strategie definite dai vigenti strumenti urbanistici.

Tali modifiche andranno ad integrare, in maniera puntuale:

- la *Disciplina del Suolo* e la *Disciplina della perequazione* dell'Area di Trasformazione e Recupero Dr Val_E;
- *art. 70 delle NTA, area F4 Val_02*;

La modifica degli strumenti, quale integrazione e perfezionamento della normativa vigente, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedito, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area che presenta degli edifici edificati in modo sparso e disomogeneo, attraverso la volontà progettuale di ricucire e strutturare un tessuto edilizio in continuità a quello già realizzato nell'area limitrofa, tra l'altro attuato recentemente dal proponente per l'insediamento di una nuova sede della stessa attività produttiva, realizzando e cedendo gratuitamente all'amministrazione comunale l'ampia area compresa tra la strada regionale e i lotti edificabili, in cui sono previsti gli standard pubblici, composta da strada, parcheggi e verde pubblico, quest'ultimo articolato in ampio prato, e da filari di alberi ad alto e basso fusto in modo

da ricreare il variegato e variopinto paesaggio collinare di fondovalle, nel rispetto dei principi previsti dalla L.R. n.65/2014 e del P.I.T con valenza di Piano Paesaggistico.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Costituiscono i principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale Strategica:

- Direttiva 2001/42/CE;
- Decreto Legislativo n. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale 10/2010 “Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza” e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale n. 6/2012 “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla LR 10/2010, alla LR 49/99, alla LR 56/2000, alla LR 61/03 e alla LR 1/05” e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale n. 17/2016 “Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014”.

ASPETTI PROCEDURALI

Il presente Documento preliminare è elaborato con il fine di definire anche i contenuti del rapporto ambientale, nell'eventualità che la variante non sia esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica, e comunque è opportuno precisare che, l'intera Area di Trasformazione Dr Val_E è già stata oggetto di Valutazione Ambientale Strategica nell'iter di approvazione del Regolamento Urbanistico, per cui la valutazione degli impatti e effetti già valutati non dovrebbe subire modifiche sostanziali, in quanto il Piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico, conferma sostanzialmente tutte le previsioni tranne la mancata realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti e del verde privato inserito sul lato della strada privata di penetrazione.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 22 della L.R. 10/2011, Il documento viene trasmesso in via telematica, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico a VAS, la quale entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.

L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentita l'autorità procedente o il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2.

Per l'attivazione delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS è necessaria l'individuazione delle seguenti figure, così come definite dall'art. 4 della L.R. 10/2010:

- **Autorità competente** – “la pubblica amministrazione o l'organismo pubblico individuati ai sensi dell'articolo 12, cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'espressione del parere motivato e che collabora con l'autorità procedente o con il proponente il piano o programma nell'espletamento delle fasi relative alla VAS”.

Per i procedimenti di VAS del Comune di Terranuova Bracciolini è individuata come **Autorità competente** la **Commissione Tecnica Comunale VAS**, nominata con D.G.C. n.132 del 30.05.2018 a modifica e integrazione della D.G.C. n.217 del 29.11.2016;

- **Autorità procedente** – “la pubblica amministrazione che elabora ed approva il piano o programma soggetto alle disposizioni della presente legge ovvero, ove il piano o programma sia elaborato dal soggetto di cui alla lettera l), la pubblica amministrazione che approva il piano o programma medesimo”.

Per i procedimenti di VAS è individuato quale figura di **Autorità procedente** il **Consiglio Comunale**, nominato con D.G.C. n.132 del 30.05.2018 a modifica e integrazione della D.G.C. n.217 del 29.11.2016;

- **Proponente** – “eventuale soggetto pubblico o privato, se diverso dall'autorità procedente di cui alla lettera i), che elabora il piano o programma (...)”.

Per questo procedimento di VAS è individuato quale **proponente** l'Arch. Filippo Fabbrizzi, per conto della società Immobiliare La Torre srl,

Il presente *Documento preliminare* viene pertanto trasmesso all'Autorità Competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale.

L'area oggetto del Piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE n. 04, Valvigna, nel territorio urbanizzato a vocazione prevalentemente industriale-artigianale, sia per l'alta concentrazione di attività già insediate, sia per la destinazione attribuita dagli strumenti urbanistici che mirano a rafforzarla attraverso la riqualificazione urbanistica e architettonica del patrimonio edilizio esistente ed ampliarla con l'inserimento di nuove previsioni lungo l'attuale strada regionale n. 69 variante 1, con l'intento di aumentare e stabilizzare l'offerta di lavoro sul territorio comunale.

Le previsioni urbanistiche relative all'Area di Trasformazione Dr val_E prevedono e/o consentono l'attuazione attraverso la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02. Il progetto mira ad attuare le previsioni urbanistiche nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico vigente, senza prevedere la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti e il verde privato inserito sul lato della strada privata di penetrazione, apportando modifiche alla disciplina del suolo e alla disciplina della perequazione urbanistica relativa all'Area di Trasformazione e Recupero Dr Val_E, e all'art. 70 dele NTA, in merito all'area F4 Val_02.

Per tutto quanto sopra esposto, e come meglio dettagliato nel proseguo del documento, si ritiene stante la motivata lieve entità delle modifiche apportate al solo strumento della pianificazione urbanistica, valutato che già nei procedimenti di VAS conclusi per i vigenti strumenti sia l'Autorità Competente (AC) che i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) hanno già avuto modo di valutare in parte i possibili impatti significativi sull'ambiente indotti dalla variante in oggetto.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Inquadramento paesaggistico

L'area oggetto dell'intervento si trova a Sud del territorio comunale, in località Valvigna, in fregio alla strada regionale n. 69 variante 1, nel tratto tra il nuovo ponte sull'Arno, Ponte Leonardo e la zona artigianale-produttiva de Le Coste, al centro di un'ampia zona prevalentemente ad uso artigianale, compresa tra il sistema collinare del fondovalle ad est, il fiume Arno e l'asse infrastrutturale dell'autostrada del sole, Milano-Roma, ad Ovest.

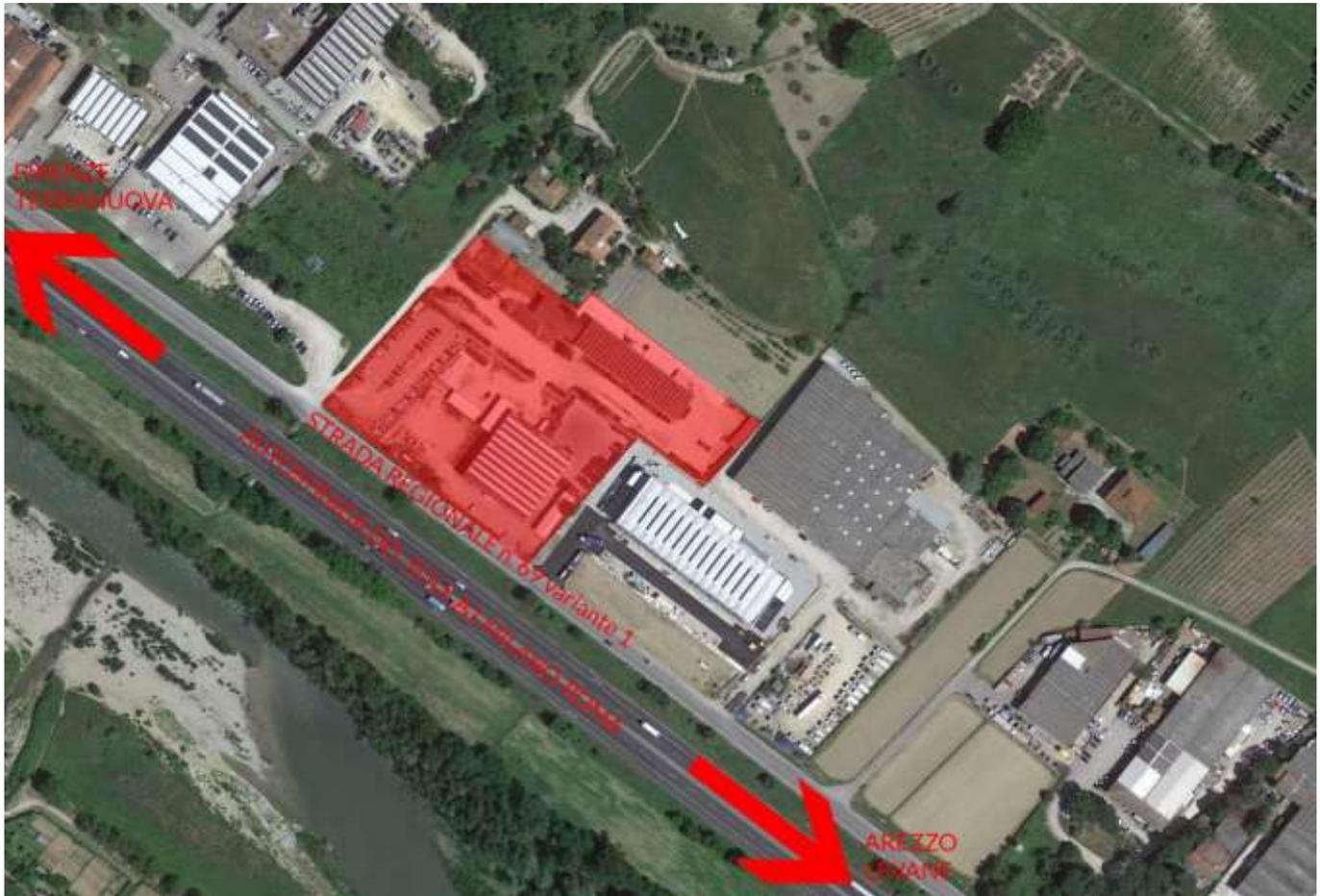
Le particolari condizioni geomorfologiche e infrastrutturali all'interno del territorio comunale, hanno spinto l'amministrazione comunale, sin dai primi strumenti urbanistici degli anni '60, a prevedere lungo la vecchia strada provinciale SP11, Lungarno, oggi strada Regionale n. 69 variante 1, insediamenti di attività produttive, dalle più antiche attività di escavazioni, cave, ai più moderni edifici ad uso artigianale e produttivo, in modo da generare un tessuto edilizio attestato su quest'antico percorso di fondovalle, più denso dalla parte del capoluogo e, più rarefatto man mano che ci si allontana dall'influenza dell'infrastrutturazione del fondovalle.

Lo sviluppo lineare avvenuto e comunque ancora oggi previsto, è il risultato di un adattamento del tessuto edilizio alle particolari condizioni morfologiche dell'intera area che risulta all'interno della fascia pianeggiante profonda 200 m, dall'argine destro del fiume Arno, con subito a ridosso il sistema collinare del fondovalle, e favorito ancor di più dalla presenza di un tratto dell'Autostrada Milano-Roma, A1, che oltre a costituirne il limite sud, risulta anche un elemento da cui trarre visibilità, di fatti dall'epoca della costruzione, risalente intorno agli anni '60, la cui maggior attività presente in questi terreni era l'escavazione di materiali inerti presenti nel letto dell'Arno, ad oggi, è stato un continuo susseguirsi di costruzioni di fabbricati artigianali e insediamenti di nuove attività.



In questa zona a causa delle particolarità infrastrutturali presenti e potenziate nel tempo è presente un tessuto edilizio piuttosto disomogeneo composto da edifici con caratteristiche architettoniche espressione del tempo e del periodo della loro pianificazione e realizzazione, si trovano edifici realizzati tra gli anni '50 e '60, quelli grazie alle prime espansioni degli anni 80 e le ultime risalenti al primo decennio del 2000.

L'area oggetto del Piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico si trova all'interno del territorio urbanizzato nella parte centrale del sistema urbano della produzione di fondovalle situato in via Lungarno, località Valvigna, in fregio alla strada regionale n. 69 variante 1, da cui si ha accesso direttamente attraverso due accessi rilasciati dalla Provincia di Arezzo, uno rappresenta l'ingresso alla strada privata presente dagli anni '60 che permette anche l'accesso al complesso immobiliare retrostante all'area d'intervento, l'altro consente l'ingresso all'area in cui è insediata un'attività produttiva.



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

L'attuazione delle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici comunali prevede la realizzazione e la cessione gratuita di un'ampia area destinata a standard urbanistici, verde pubblico, pista ciclabile, parcheggio pubblico, posta sul lato destro della strada regionale 69, variante 1, in direzione del capoluogo, compresa tra il lotto edificabile e la viabilità, con l'intenzione di creare uno spazio "cuscinetto" tra la grande concentrazione di infrastrutture viarie del fondovalle e il nuovo tessuto edilizio prevalentemente ad uso artigianale/produttivo.

L'area "cuscinetto" prevista, dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, nelle aree poste in fregio alla strada Lungarno comprese tra la località Le Coste e il Ponte Leonardo, parallelamente all'asse viario di fondovalle, è un'area con una profondità di circa 36 m dalla banchina stradale, contenente opere di urbanizzazione primaria, strada parcheggi e verde, da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

I principi fondamentali della progettazione mirano ad un corretto inserimento ambientale delle opere da realizzare e a mitigare le visuali prospettiche con l'inserimento di un sistema a verde piuttosto articolato, sia per profondità di campo che

per tipo di essenze, cercando di creare una ricucitura tra il sistema infrastrutturale di fondovalle, composto dal Fiume Arno, dall'Autostrada del Sole e dalla strada regionale n. 69 variante 1, e il sistema collinare appena retrostante.

Dal render sottostante è possibile valutare il legame che il progetto ha voluto creare con l'edificio esistente adiacente, realizzato nel 2019 e di proprietà dello stesso attuatore, mirando alla completa integrazione e cercando di creare un tessuto edilizio dai connotati caratterizzati dallo stesso linguaggio urbanistico e architettonico.



Vista aerea dell'intera area compreso l'area adiacente dello stesso proprietario e realizzata nel 2019, dove in rosso si evidenzia il perimetro dell'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_E

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



L'intervento prevede l'attuazione dell'intera area di trasformazione e recupero attraverso la suddivisione in due lotti edificabili, il lotto 1 e 2, in cui è ammessa l'edificazione di due edifici ad uso produttivo, dove, il primo è prospiciente la fascia da realizzare e cedere gratuitamente parallela alla strada regionale, e allineato al lotto limitrofo in cui è stato già edificato un fabbricato ad uso artigianale da parte dello stesso proprietario e attuatore dell'area in oggetto, e che vedrà l'insediamento di una nuova sede della stessa società, e il secondo è retrostante e disposto parallelamente al primo, la cui visibilità dai punti prospettici di maggior rilevanza paesaggistica sia dall'autostrada che dalla strada regionale, risulta molto ridotta, in quanto risulta coperto dalla presenza sia dell'edificio oggetto del presente intervento sia dall'edificio limitrofo di recente costruzione. Il progetto mira ad un corretto e adeguato inserimento ambientale e paesaggistico attraverso la realizzazione di un intervento dove l'edificio del lotto 1, e la fascia delle opere di urbanizzazione frontistante, sia caratterizzato da un linguaggio architettonico che riprenda gli elementi caratterizzanti dell'edificio e delle opere pubbliche già realizzate nell'area limitrofa, in modo da ottenere un fronte compatto e omogeneo costituito da elementi architettonici e ambientali, capaci di costruire una quinta equilibrata e ben inserita nelle visuali prospettiche che si generano dai punti di maggior rilevanza paesaggistica del fondovalle.

L'edificio realizzato nel lotto 2 disposto nella parte retrostante del Lotto 1, è schermato dall'edificio di fronte, per cui risulta di limitata e scarsa visibilità nelle visuali prospettiche dei punti di vista di maggior valore, che si generano dalle infrastrutture presenti nel fondovalle, da questa considerazione il corretto inserimento ambientale e paesaggistico è stato valutato e ottenuto esclusivamente nell'edificio del Lotto 1.

La volontà progettuale comunque di realizzare un intervento con caratteristiche architettoniche, ambientali e paesaggistiche, tali da poter considerare il tutto omogeneo e unitario, ha determinato la scelta di prevedere i due edifici con caratteristiche geometriche, colorazioni, materiali e finiture simili e non contrastanti.



Il fronte principale dell'edificio previsto nel Lotto 1 è stato pensato proprio come un fondale prospettico verde, composto da una struttura articolata in montanti e tiranti in acciaio atti a sostenere tre ordini di fioriere a sbalzo rivestite in alluminio preverniciato tipo "corten", per ciascun ordine di fioriera corrisponde un percorso pedonale in struttura metallica in acciaio zincato, tutti collegati verticalmente da quattro rampe di scale anch'esse in acciaio zincato, per consentire un agevole manutenzione della parete verde e un accesso diretto alla copertura, il tutto nascosto dalla piantumazione di essenze sempreverdi, del tipo Clematis Armandii, Trachelospermum jasminoides, e di essenze spoglianti o semipersistenti come Lonicera.

Il progetto prevede il mantenimento e l'allargamento dell'accesso diretto sulla strada regionale, autorizzato dalla Provincia e presente all'estremità Ovest dell'area d'intervento da cui attraverso una strada privata si accede sia all'area interessata che al complesso immobiliare retrostante, e la chiusura dell'attuale accesso diretto dalla strada regionale n. 69 variante 1, a servizio dell'attività di sostituzione e ricambio gomme per auto, nella parte sud dell'area.



L'intero intervento è stato previsto in conformità alle prescrizioni urbanistiche dettate dal Regolamento Urbanistico, dal PTCP e dal PIT, garantendo il mantenimento dei varchi prospettici sia dall'autostrada che dalla strada provinciale e la protezione con una fascia di verde del nucleo poderale esistente retrostante l'area d'intervento.

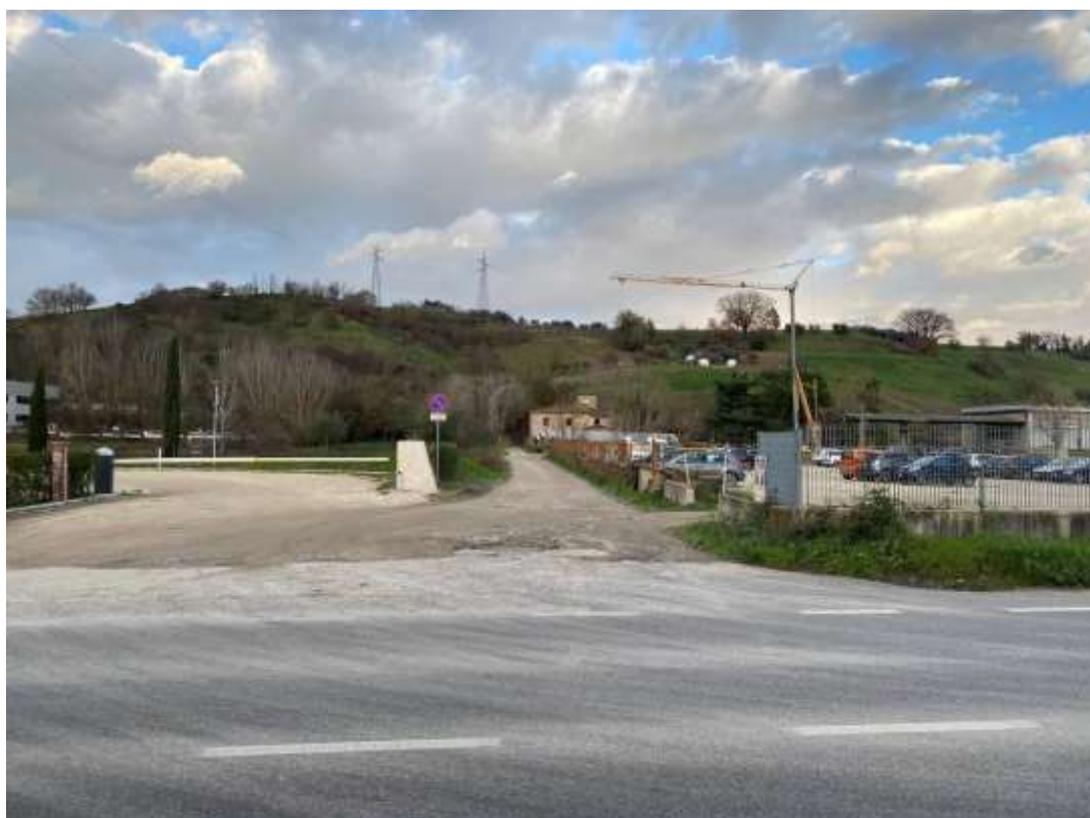
La fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna, è stata eliminata, in variante al Regolamento Urbanistico, in quanto si è ritenuto non di primaria necessità la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, anche se gli viene attribuita una destinazione a verde privato risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C,, e internamente al territorio Urbanizzato.



Rilievo Fotografico



Vista prospettica da Ovest dell'area oggetto dell'intervento



Vista dell'accesso esistente all'area oggetto dell'intervento posto ad Ovest



Vista del resede di pertinenza degli immobili esistenti



Vista del resede laterale al fabbricato esistente fronte strada regionale n. 69 variante 1



Vista del resede laterale al fabbricato esistente fronte strada regionale n. 69 variante 1



Vista del resede di pertinenza dall'interno all'area verso la strada regionale n. 69 variante 1



Vista del resede di pertinenza del fabbricato esistente più interno



Vista prospettica dall'angolo Est del resede retrostante tra i due fabbricati esistenti



Vista prospettica dall'angolo Est del resede del fabbricato esistente retrostante



Vista prospettica da Est dell'area oggetto dell'intervento



Vista prospettica da Est del fabbricato esistente fronte strada regionale n. 69 variante 1

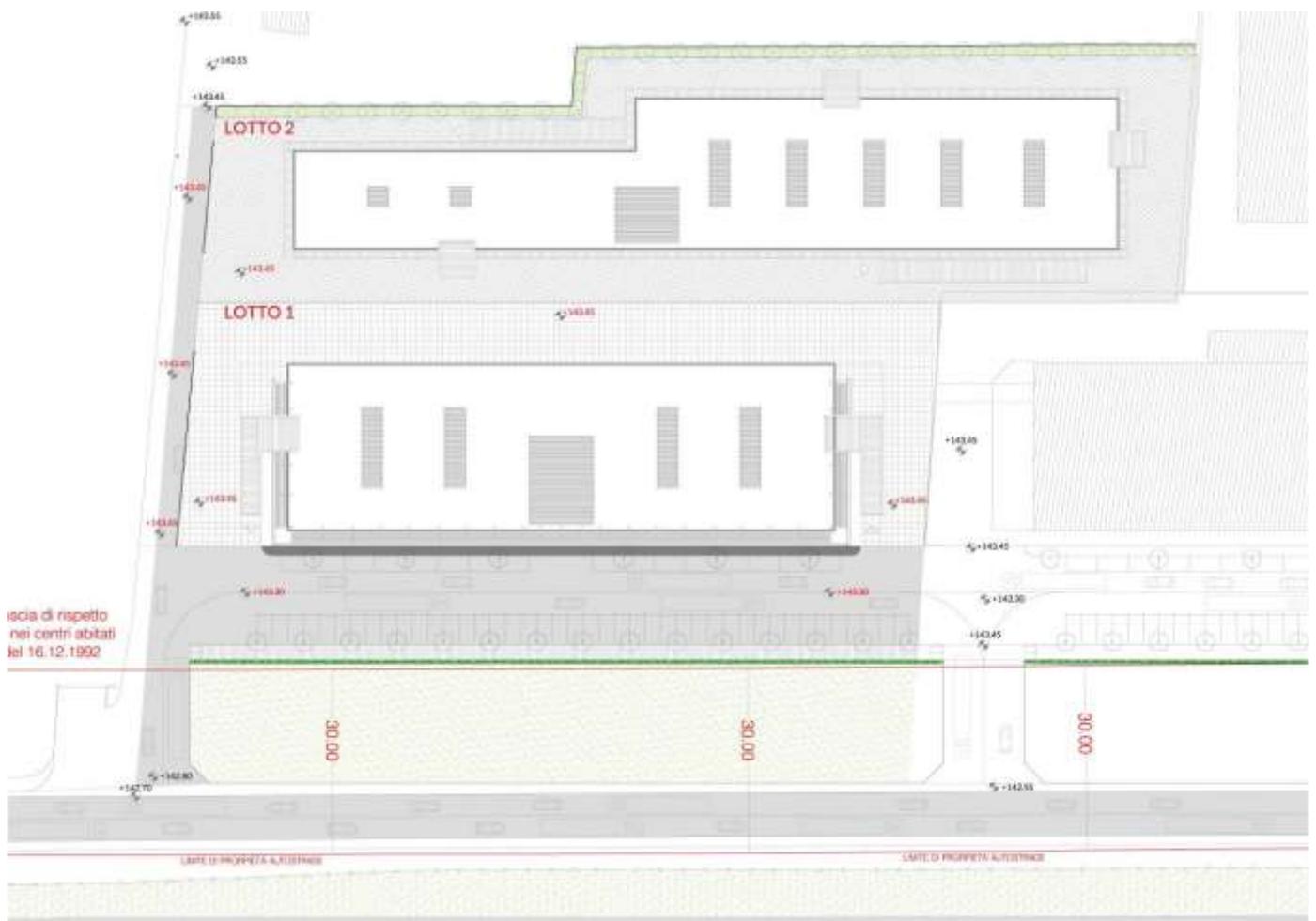


Vista prospettica da Est del fabbricato esistente fronte strada regionale n. 69 variante 1

CONTENUTI DELLA VARIANTE

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

L'attuazione delle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici comunali prevede la realizzazione e la cessione gratuita di un'ampia area destinata a standard urbanistici, verde pubblico, pista ciclabile, parcheggio pubblico, posta sul lato destro della strada regionale 69, variante 1, in direzione del capoluogo, oltre alla realizzazione di uno o più edifici ad uso artigianale nel lotto di terreno, identificato come Area di Trasformazione e Recupero DR val_E.



Planimetria generale

La scheda urbanistica relativa alla disciplina della perequazione dell'Area di trasformazione e Recupero Dr Val_E, prevede e/o consente la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, permettendo la realizzazione e la cessione di aree a standard inferiore a quelle previste, purché siano recuperate all'interno dell'area individuata come lotto edificabile.

Il progetto mira ad attuare le previsioni urbanistiche nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico vigente, senza prevedere la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti, attraverso la suddivisione in due lotti, su cui edificare uno o più edifici ad uso artigianale, oltre a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, previste nella scheda urbanistica DR Val_E, come, il verde pubblico, la pista ciclabile e il parcheggio pubblico, disposti sul lato destro della strada regionale 69 var.1 per chi la percorre verso il capoluogo.

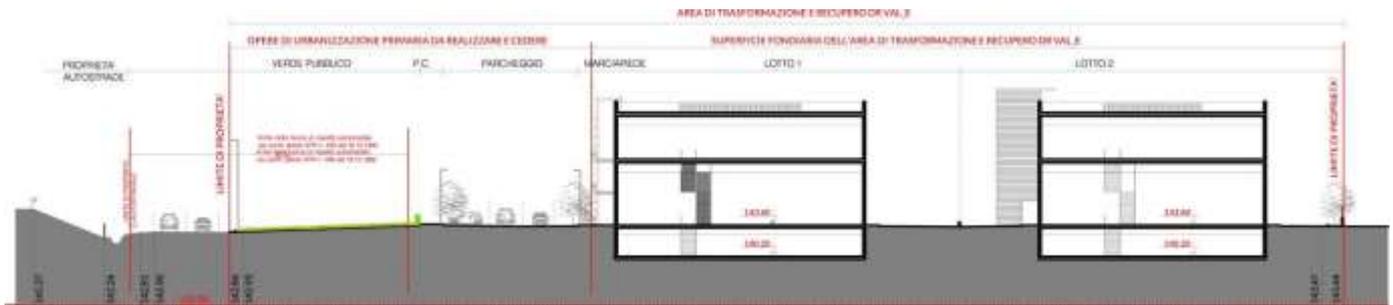


Le opere di urbanizzazione risultano concentrate in una fascia compatta e compresa tra la viabilità regionale di fondovalle e i due lotti edificabili in cui si realizzeranno gli edifici, formando, così, un'area "cuscinetto", tra le "infrastrutture" di fondovalle, Arno, Autostrada del sole e strada regionale 69 var.1, e il nuovo tessuto edilizio, previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale comunale.



L'inserimento di questa ampia fascia di spazi pubblici consente la riqualificazione di un ambito territoriale lineare di fondovalle disposto parallelamente al corso del fiume Arno, e alla viabilità autostradale e regionale, fortemente caratterizzato dalla presenza di verde, parcheggi e pista ciclabile, e da un tessuto edilizio edificato ad una distanza minima di circa 40 metri dalla sede stradale, in modo da ottenere visuali prospettiche più ampie allargando il campo di visibilità al sistema collinare di fondovalle retrostante, migliorando decisamente l'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica nel prevedere una fascia "cuscinetto" composta da spazi pubblici come verde, parcheggi e pista ciclabile, hanno previsto anche un controviale parallelo alla strada regionale n. 69 var. 1, che consenta di accedere ai parcheggi pubblici e ai nuovi edifici previsti, attraverso la previsione di una nuova regolarizzazione degli accessi dalla viabilità esistente, in modo da separare il transito di scorrimento da quello "urbano" di quartiere.



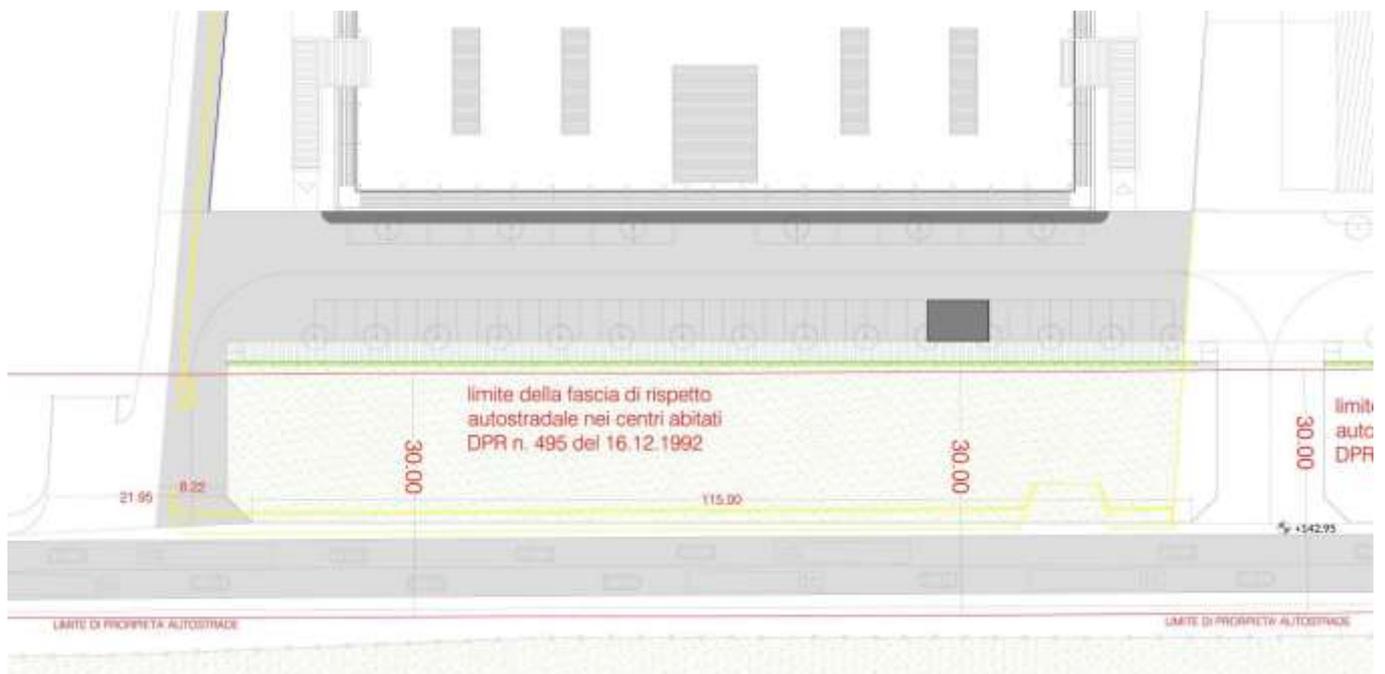
Nella fase di transizione, in cui si attuano previsioni urbanistiche di ciascun'Area di Trasformazione e Recupero, per cui si realizzano solo tratti di questa fascia composta di opere pubbliche, il Regolamento Urbanistico consente il mantenimento del numero degli accessi esistenti all'area, anche se è possibile spostarli oppure modificarne le dimensioni.

Nella fase di transizione, in cui si attuano previsioni urbanistiche di ciascun'Area di Trasformazione e Recupero, per cui si realizzano solo tratti di questa fascia composta di opere pubbliche, il Regolamento Urbanistico consente il mantenimento del numero degli accessi esistenti all'area, anche se è possibile spostarli oppure modificarne le dimensioni.

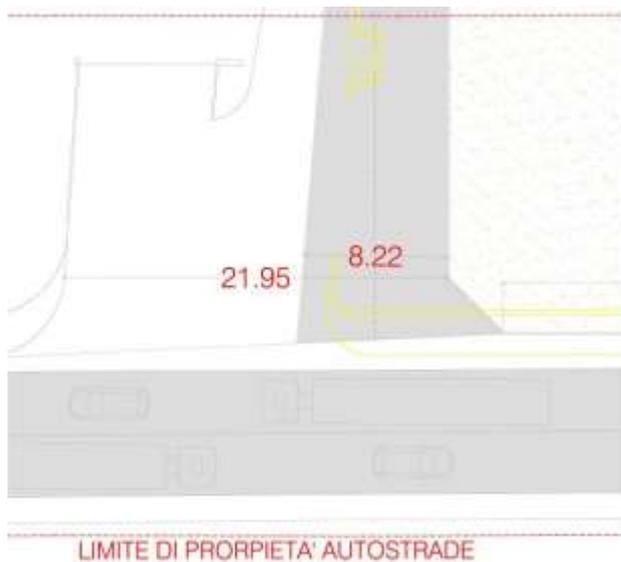


Il progetto prevede il mantenimento e l'allargamento dell'accesso diretto sulla strada regionale, autorizzato dalla Provincia e presente all'estremità Ovest dell'area d'intervento da cui attraverso una strada privata si accede sia all'area interessata che al complesso immobiliare retrostante, e la chiusura dell'attuale accesso diretto dalla strada regionale n. 69 variante 1, a servizio dell'attività di sostituzione e ricambio gomme per auto, nella parte sud dell'area.

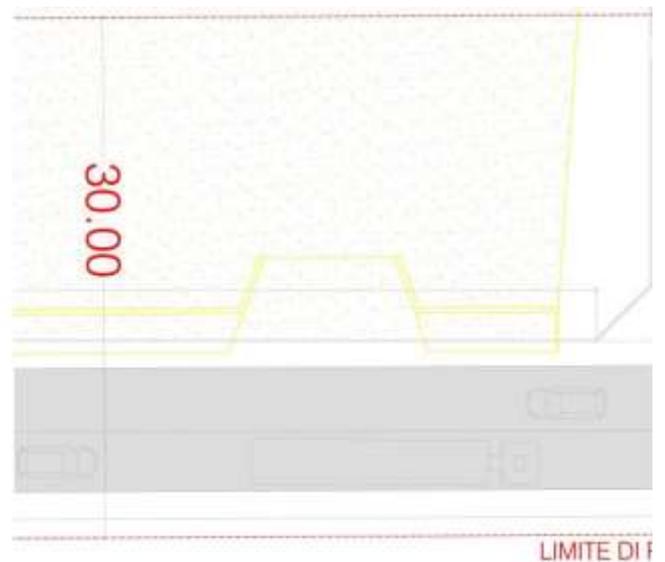
L'intero intervento è stato previsto in conformità alle prescrizioni urbanistiche dettate dal Regolamento Urbanistico, dal PTCP e dal PIT, garantendo il mantenimento dei varchi prospettici sia dall'autostrada che dalla strada provinciale e la protezione con una fascia di verde del nucleo poderale esistente retrostante l'area d'intervento.



Planimetria degli accessi all'area



Particolare accesso strada privata



Particolare accesso chiuso, a sud dell'area

La fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna, è stata eliminata, in variante al Regolamento Urbanistico, in quanto si è ritenuto non di primaria necessità la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, anche se gli viene attribuita una destinazione a verde privato risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C,, e internamente al territorio Urbanizzato.

Il piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico di fatto risulta un'integrazione e perfezionamento della normativa vigente, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedito, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area che presenta degli edifici edificati in modo sparso e disomogeneo, attraverso la volontà progettuale di ricucire e strutturare un tessuto edilizio in continuità a quello già realizzato nell'area limitrofa, tra l'altro attuato recentemente dal proponente per l'insediamento di una nuova sede della stessa attività produttiva, realizzando e cedendo gratuitamente all'amministrazione comunale l'ampia area compresa tra la strada regionale e i lotti edificabili, in cui sono previsti gli standard pubblici, composta da strada, parcheggi e verde pubblico, quest'ultimo articolato in ampio prato, e da filari di alberi ad alto e basso fusto in modo da ricreare il variegato e variopinto paesaggio collinare di fondovalle, evitando di

realizzare l'impianto di distribuzione carburanti previsto e consentito nella stessa fascia di difficile inserimento paesaggistico, nel rispetto dei principi previsti dalla L.R. n.65/2014 e del P.I.T con valenza di Piano Paesaggistico.



Le modifiche resesi necessarie per le ragioni sopra espresse andranno ad integrare e variare, in maniera puntuale:

- R.U. - Tav. 28- Disciplina del suolo per l'eliminazione della zona F4 Val_02, e la fascia a verde privato posta sul lato della strada privata di penetrazione;
- R.U. - Disciplina della perequazione e schede di fattibilità per la ridefinizione dell'Area di Trasformazione DR Val_E;
- Art. 70 delle NTA: eliminazione dell'area F4 Val_02

OBIETTIVI

Gli obiettivi prioritari che attraverso l'adozione della Variante al Regolamento Urbanistico e la successiva approvazione, il proponente intende raggiungere sono i seguenti:

- Recuperare e Riquilibrare una parte di territorio interessato da situazioni di degrado, paesaggistico e urbanistico, a causa della presenza di edifici edificati in modo sparso e disomogeneo, attraverso un progetto mirato a ricucire e strutturare un tessuto edilizio in continuità a quello già realizzato nell'area limitrofa;
- Limitare il fenomeno del consumo di suolo e contenere l'utilizzo di nuove risorse territoriali e ambientali, intervenendo all'interno di un'area di Trasformazione e Recupero Dr Val_E, già inserita all'interno del Regolamento urbanistico, in modo conforme alle prescrizioni urbanistiche della relativa scheda per la disciplina della perequazione;
- Favorire l'insediarsi di nuove strutture produttive e/o di consentire l'ampliamento o il trasferimento di quelle già insediate ed attive sul territorio comunale attraverso lo sfruttamento della capacità edificatoria ammissibile dagli strumenti urbanistici vigenti;
- Individuare specifiche norme che tutelino i caratteri del paesaggio e salvaguardino le prescrizioni derivanti dal vincolo paesaggistico D.M. 29/01/1969 Autostrada del Sole e dal Vincolo ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- Perseguire la riqualificazione ambientale e paesaggistica di porzioni di territorio degradate e non urbanisticamente organizzate attraverso una progettazione degli edifici e degli spazi esterni che mirano a perseguire elevati livelli di efficienza energetica e di sostenibilità ambientale dell'intervento.
- Potenziare l'asse produttivo strategico della strada regionale n. 69 variante 1 attraverso l'insediamento di nuove attività produttive che creano nuovi posti occupazionali;

AZIONI

- Modifica della Tav. 28 della disciplina del suolo del R.U., per l'eliminazione della zona F4 Val_02 e della fascia a verde privato posta sul lato della strada privata di penetrazione;
- Modifica della scheda urbanistica del Ru, relativa alla Disciplina della perequazione e schede di fattibilità per la ridefinizione dell'Area di Trasformazione DR Val_E;
- Modifica dell'art. 70 delle NTA, per eliminare l'area F4 Val_02;
- Realizzazione di un'ampia fascia di spazi pubblici che consente la riqualificazione di un ambito territoriale lineare di fondovalle disposto parallelamente al corso del fiume Arno, e alla viabilità autostradale e regionale, fortemente caratterizzato dalla presenza di verde, parcheggi e pista ciclabile, che verranno cedute all'amministrazione, evitando di realizzare l'impianto di distribuzione carburanti previsto e consentito nella stessa fascia, considerato un elemento incoerente e di "disturbo", sia delle visuali prospettiche che degli obiettivi che il progetto intende raggiungere;
- Eliminazione della fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.

POSSIBILI EFFETTI

- Recupero e Riqualificazione di una parte di territorio interessato da situazioni di degrado paesaggistico e urbanistico, attraverso l'attuazione delle previsioni urbanistiche dettate dalla scheda della disciplina della perequazione Dr Val_E;
- Agevolare l'insediarsi di nuove strutture produttive e/o di consentire l'ampliamento o il trasferimento di quelle già insediate ed attive sul territorio comunale;

DIMENSIONAMENTO DEL P.S. E DEL R.U.

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

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

- Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02;
- Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.

Visto l'entità dei contenuti della variante e le previsioni dell'attuale Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico è necessaria una Variante al Regolamento Urbanistico, che interessa la modifica della disciplina del suolo, la disciplina della perequazione della scheda urbanistica Dr Val_E, e l'eliminazione dell'area F4 Val_02, all'art. 70 delle NTA. Le modifiche necessarie non incidono sul dimensionamento della capacità edificatoria attribuita dal Piano Strutturale all'UTOE 4, Valvigna, né su quella attribuita nella scheda della disciplina della perequazione Dr Val_E, dal Regolamento Urbanistico.

DISCIPLINA DEL SUOLO

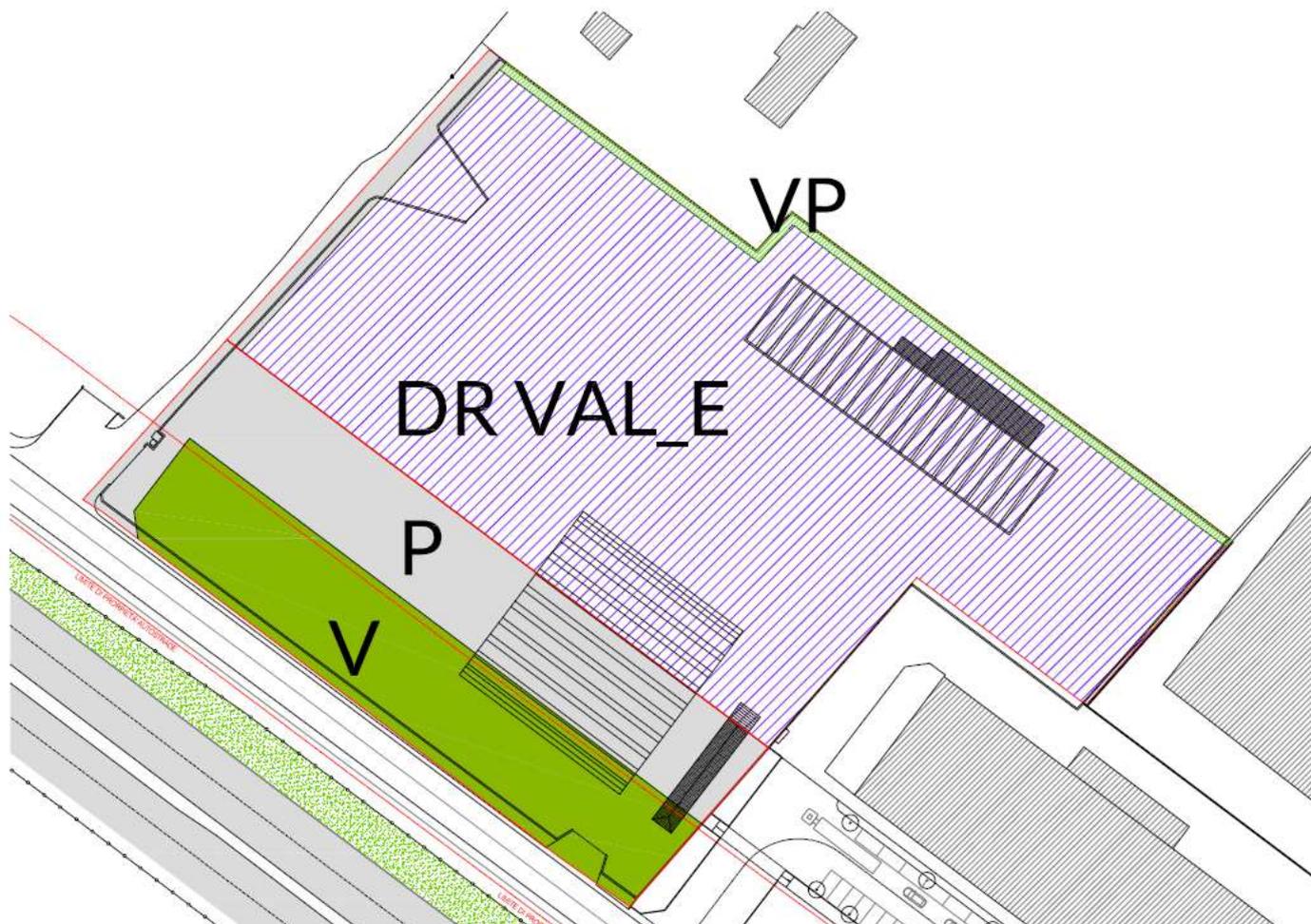
Una delle azioni della Variante consiste nella modifica del disegno urbanistico della Disciplina del suolo.

Conseguentemente all'eliminazione della zona F4 Val_02, dovuto alla mancata previsione e realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti nella fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, contemporaneamente all'eliminazione della fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna, si rende necessario le variazioni cartografiche da apportare al Regolamento Urbanistico prevedendo la modifica dell'Elaborato Tavola 28- Valvigna Ovest, di cui si riportano di seguito gli estratti nello stato vigente e nello stato modificato:



Estratto Disciplina del Suolo Tav. 28 - Valvigna Ovest

- Stato Attuale



DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

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

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

- Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02;
- Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.

Visto l'entità dei contenuti della variante e le previsioni dell'attuale Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico è necessaria una Variante al Regolamento Urbanistico, che interessa la modifica della disciplina del suolo, la disciplina della perequazione della scheda urbanistica Dr Val_E, e l'eliminazione dell'area F4 Val_02, all'art. 70 delle NTA. Le modifiche necessarie non incidono sul dimensionamento della capacità edificatoria attribuita dal Piano Strutturale all'UTOE 4, Valvigna, né su quella attribuita nella scheda della disciplina della perequazione Dr Val_E, dal Regolamento Urbanistico.

Di seguito si riporta la scheda relativa all'Area di Trasformazione e Recupero oggetto di modifica nell'ambito della presente Variante, e la nuova scheda urbanistica valida a seguito della Variante ovvero:

- Dr Val_E - Esistente
- Dr Val_E - Variata
- Dr Val-E - Sovrapposto

Successivamente si riporta l'art. 70 delle NTA Zona F4 val_02, oggetto di modifica nell'ambito della presente Variante, e la modifica dello stesso a seguito della Variante ovvero:

- F4 Val_02 - Esistente
- F4 Val_02 - Variata
- F4 Val_02 - Sovrapposto

Scheda Urbanistica Dr Val_E - Esistente

AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO DR_VAL_E

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Trattasi di un'area produttiva, realizzata dagli anni sessanta in poi in assenza di adeguati strumenti di pianificazione, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico e carenza di standard urbanistici.

Obiettivo del piano è la riqualificazione dell'area mediante la dotazione di infrastrutture, servizi e standard urbanistici.

Si prevede la realizzazione di un distributore carburanti funzionale alla area Valvigna denominato zona F4VAL02 nell'area interposta tra il nuovo tracciato della SR 69 e il limite del comparto.

Gli standard pubblici che verranno meno nella area interposta tra il nuovo tracciato della SR 69 e il limite del comparto nonché gli edifici a servizio del distributore di carburante, comprendenti attività commerciali e di ristorazione, saranno realizzati all'interno della sottozona Dr.

Dovranno essere realizzate e cedute le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano e interposte tra la SR 69 e il comparto, nonché gli spazi pubblici compresi all'interno della zona Dr.

DATI GENERALI

Indice utilizzazione territoriale	Non previsto
Modalità d'intervento	Piano attuativo

STANDARD ED ATTREZZATURE

Parcheggi pubblici e viabilità	Dovranno essere realizzate e cedute le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano interposte tra la SR 69 e il comparto.
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	Non prevista
ELEMENTI PRESCRITTIVI	
N. Piani	2 Max
Altezza massima	12,00 mt
Rapporto massimo di copertura	50%
Superficie permeabile minima	25% da verificare nell'intero comparto
Distanza minima dalle strade	5 mt
Distanza minima dai confini	5 mt
Destinazioni ammesse	Come da NTA
Allineamenti stradali	No
Distanza minima dei fabbricati tra loro	10,00 ml

Altre prescrizioni:

L'intervento è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

1. gli standard pubblici che verranno meno a seguito di realizzazione dell'impianto di distribuzione carburante, nella area interposta tra il nuovo tracciato della Sr 69 e il limite del comparto, nonché gli edifici a servizio, comprendenti attività commerciali e di ristorazione, saranno realizzati all'interno della sottozona Dr.
2. dovranno essere realizzate e cedute le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano interposte tra la SR 69 e il comparto come individuati nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico
3. dovranno inoltre essere cedute tutte aree destinate a viabilità e parcheggi pubblici da prevedere all'interno della zona Dr.

Gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione dovranno rispettare le prescrizioni paesaggistiche di cui alle NTA del RU.

Dovrà essere mantenuta una fascia a verde in prossimità degli edifici esistenti e della relativa strada di accesso.

FATTIBILITA' AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO DR_VAL_E

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Depositi alluvionali recenti di fondovalle (b III).
GEOMORFOLOGIA	Il comparto pianeggiante risulta stabile per posizione
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	Il comparto ricade quasi completamente in classe G.1
PERICOLOSITA' SISMICA	L'area si colloca per la totalità in classe di pericolosità sismica S.2 (zona suscettibile di amplificazioni locali tali da non rientrare fra quelli per cui sia prevista la classe S.3).

CONTESTO IDRAULICO

L'area si sviluppa in adiacenza alla S.P.11. L'area risulta protetta dalle esondazioni dirette del fiume Arno dal rilevato arginale che in questo tratto coincide con quello autostradale

PERICOLOSITA' IDRAULICA (ex Reg. n. 53/r)	Una limitata area del comparto nella zona ovest è interessata nella parte più prossima alla S.P.11 da pericolosità I.3 e da una più estesa area in I.2. Gli allagamenti, come descritto in dettaglio nella Relazione idraulica di supporto al RU, derivano da un'insufficienza idraulica del fosso Valvigna e in maniera più importante dalla presenza di un tombino che sotto attraversa il rilevato autostradale posizionato a circa duecento metri a monte del comparto.
---	---

SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO

Una limitata area del comparto nella zona ovest è interessata nella parte più prossima alla S.P.11 da pericolosità P.I.2 e da una più estesa area in P.I.1 che interessa tutto il comparto.

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI:

Si indicano classe di fattibilità idraulica F4, sismica F2 e geologica F2.

PRESCRIZIONI:

La programmazione degli interventi dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere 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.

Prescrizioni di carattere idraulico:

- L'attuazione dell'intervento è vincolata alla realizzazione degli interventi di riduzione del rischio idraulico da attuare sui tombini e sugli attraversamenti carrabili che sottattraversano il rilevato autostradale denominati: Interventi D - Installazione di dispositivi antiriflusso - Misura VA.D.04 e Interventi E - Rialzo coronelle arginali - Misura VA.E.02, descritti nel dettaglio nella Relazione idraulica di supporto al RU.
- L'area risulta interessata nella parte ovest da allagamenti derivanti anche dall'insufficienza idraulica del fosso Valvigna. La riduzione del rischio idraulico derivante da questo corso d'acqua è a carico dei comparti DR_VAL-B e DR_VAL-C tramite l'attuazione dell'intervento denominato: Interventi B - Fosso Valvigna - Misura VA.B.01 (vedi Relazione idraulica di supporto al RU EL.IDR03) o in alternativa Misura VA.B.02 (vedi Relazione idraulica di supporto al RU_Integrativa EL.IDR03.1). Nel caso in cui l'attuazione del presente comparto non coincida con i tempi relativi alla realizzazione degli interventi sul fosso Valvigna, risulta necessario realizzare un intervento locale di messa in sicurezza idraulica tramite la realizzazione di una recinzione continua ed idraulicamente opaca nel lato ovest del perimetro dell'intervento, con sviluppo dall'angolo ovest del comparto di almeno 30 mt in direzione nord-est e di almeno 40 metri in direzione sud est, con altezza rispetto al piano campagna non inferiore ai 60 cm (dall'analisi dei risultati della modellazione idraulica redatta a supporto del PS si evince che i battenti attesi per un evento duecentennale all'interno del comparto si attestano su altezze inferiori ai 10 cm).

Per l'area per attrezzature private di interesse pubblico F4_VAL_02, dovrà essere esteso l'intervento sopra citato fino all'angolo ovest del comparto, avendo uno sviluppo complessivo in direzione nord-est di 50 metri e rimando invariato quello la direzione sud est.

Scheda Urbanistica Dr Val_E - Variata

AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO DR_VAL_E

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Trattasi di un'area produttiva, realizzata dagli anni sessanta in poi in assenza di adeguati strumenti di pianificazione, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico e carenza di standard urbanistici.

Obiettivo del piano è la riqualificazione dell'area mediante la dotazione di infrastrutture, servizi e standard urbanistici.

Dovranno essere realizzate e cedute le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano e interposte tra la SR 69 e il comparto.

DATI GENERALI

Indice utilizzazione territoriale	Non previsto
Modalità d'intervento	Piano attuativo

STANDARD ED ATTREZZATURE

Parcheggi pubblici e viabilità	Dovranno essere realizzate e cedute le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano interposte tra la SR 69 e il comparto.
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	Non prevista
---------------------	--------------

ELEMENTI PRESCRITTIVI

N. Piani	2 Max
Altezza massima	12,00 mt
Rapporto massimo di copertura	50% - è ammessa la costruzione di manufatti pertinenziali fino ad un massimo del 10% della Superficie Coperta realizzata
Superficie permeabile minima	25% da verificare nell'intero comparto
Distanza minima dalle strade	5 mt
Distanza minima dai confini	5 mt
Destinazioni ammesse	Come da NTA
Allineamenti stradali	No
Distanza minima dei fabbricati tra loro	10,00 ml

L'intervento è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- dovranno essere realizzate e cedute le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano interposte tra la SR 69 e il comparto come individuati nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico

Gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione dovranno rispettare le prescrizioni paesaggistiche di cui alle NTA del RU.

Dovrà essere mantenuta una fascia a verde in prossimità degli edifici esistenti.

L'intervento è subordinato alla progettazione ed alla realizzazione del parcheggio pubblico compreso tra via Vittorio Veneto, via Montegrappa e via Ticino.

FATTIBILITA' AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO DR_VAL_E

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Depositi alluvionali recenti di fondovalle (b).
GEOMORFOLOGIA	Il comparto pianeggiante risulta stabile per posizione in area connotata da modesti valori di acclività
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	Il comparto ricade completamente in classe G.2
PERICOLOSITA' SISMICA	L'area si colloca per la totalità in classe di pericolosità sismica S.2 (zona suscettibile di amplificazioni locali tali da non rientrare fra quelli per cui sia prevista la classe S.3).

CONTESTO IDRAULICO

L'area si sviluppa in adiacenza alla S.P.11. L'area risulta protetta dalle esondazioni dirette del fiume Arno dal rilevato arginale che in questo tratto coincide con quello autostradale

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI (LR 41/2018 e DPGR. N.5 del 30/01/2020)	Una porzione dell'area del comparto è interessata da pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e da una più estesa area in pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità (P1). Gli allagamenti, come descritto in dettaglio nella Relazione idraulica di supporto alla Variante al RU, derivano da un'insufficienza idraulica del fosso Valvigna e dalla presenza di due tombini che sotto attraversano il rilevato autostradale in prossimità dell'area di intervento.
---	--

SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO

Una porzione dell'area del comparto è interessata da pericolosità da alluvione media (P2) e da una più estesa area in pericolosità per pericolosità da alluvione bassa (P1).

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI:

Si indicano classe di fattibilità idraulica F4, sismica F2 e geologica F2.

PRESCRIZIONI:

La programmazione degli interventi dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere 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 delle NTC 2018 - Decreto 17 Gennaio 2018 in aggiornamento alle Norme Tecniche per le Costruzioni e pubblicato sul Supplemento ordinario n. 8 alla Gazzetta Ufficiale del 20.02.2018.

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. 1/R/2022.

Prescrizioni di carattere idraulico:

L'attuazione dell'intervento è vincolata alla realizzazione degli interventi di riduzione del rischio idraulico da attuare sui tombini e sugli attraversamenti carrabili che sottattraversano il rilevato autostradale, oltre che all'adeguamento in quota della viabilità di penetrazione e dell'area a verde adiacente e del piano di calpestio dei nuovi edifici.

Gli interventi idraulici necessari per rendere fattibile l'intervento sono:

1. Installazione di due dispositivi antiriflusso sui tombini T3C e T4 (ex misura VA.D.04 contenuta nel PO);
2. Rialzamento della coronella arginale in corrispondenza dell'attraversamento carrabile denominato "accesso A3" (ex misura VA.E.02 contenuta nel PO), fino a portarne la quota a 143.69 m slm;
3. La quota del piano di calpestio degli edifici, della viabilità di penetrazione e dei parcheggi dovrà essere non inferiore a: $142.75+0.50=143.25$ m slm.

Scheda Urbanistica Dr Val_E - Sovrapposto

AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO DR_VAL_E

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Trattasi di un'area produttiva, realizzata dagli anni sessanta in poi in assenza di adeguati strumenti di pianificazione, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico e carenza di standard urbanistici.

Obiettivo del piano è la riqualificazione dell'area mediante la dotazione di infrastrutture, servizi e standard urbanistici.

~~Si prevede la realizzazione di un distributore carburanti funzionale alla area Valvigna denominato zona F4VAL02 nell'area interposta tra il nuovo tracciato della SR 69 e il limite del comparto.~~

~~Gli standard pubblici che verranno meno nella area interposta tra il nuovo tracciato della SR 69 e il limite del comparto nonché gli edifici a servizio del distributore di carburante, comprendenti attività commerciali e di ristorazione, saranno realizzati all'interno della sottozona Dr.~~

~~Dovranno essere realizzate e cedute le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano e interposte tra la SR 69 e il comparto, nonché gli spazi pubblici compresi all'interno della zona Dr.~~

DATI GENERALI

Indice utilizzazione territoriale	Non previsto
Modalità d'intervento	Piano attuativo

STANDARD ED ATTREZZATURE

Parcheggi pubblici e viabilità	Dovranno essere realizzate e cedute le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano interposte tra la SR 69 e il comparto.
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	Non prevista
--------------	--------------

ELEMENTI PRESCRITTIVI

N. Piani	2 Max
Altezza massima	12,00 mt
Rapporto massimo di copertura	50% - è ammessa la costruzione di manufatti pertinenziali fino ad un massimo del 10% della Superficie Coperta realizzata
Superficie permeabile minima	25% da verificare nell'intero comparto
Distanza minima dalle strade	5 mt
Distanza minima dai confini	5 mt
Destinazioni ammesse	Come da NTA
Allineamenti stradali	No
Distanza minima dei fabbricati tra loro	10,00 ml

Altre prescrizioni:

L'intervento è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- ~~gli standard pubblici che verranno meno a seguito di realizzazione dell'impianto di distribuzione carburante, nell'area interposta tra il nuovo tracciato della Sr 69 e il limite del comparto, nonché gli edifici a servizio, comprendenti attività commerciali e di ristorazione, saranno realizzati all'interno della sottozona Dr.~~
- dovranno essere realizzate e cedute le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano interposte tra la SR 69 e il comparto come individuati nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico
- ~~dovranno inoltre essere cedute tutte aree destinate a viabilità e parcheggi pubblici da prevedere all'interno della zona Dr.~~

Gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione dovranno rispettare le prescrizioni paesaggistiche di cui alle NTA del RU.

Dovrà essere mantenuta una fascia a verde in prossimità degli edifici esistenti ~~e della relativa strada di accesso.~~

L'intervento è subordinato alla progettazione ed alla realizzazione del parcheggio pubblico compreso tra via Vittorio Veneto, via Montegrappa e via Ticino.

FATTIBILITA' AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO DR_VAL_E

GEOLOGIA E LITOLOGIA	Depositi alluvionali recenti di fondovalle (b III).
GEOMORFOLOGIA	Il comparto pianeggiante risulta stabile per posizione in area connotata da modesti valori di acclività
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	Il comparto ricade quasi completamente in classe G.4 2
PERICOLOSITA' SISMICA	L'area si colloca per la totalità in classe di pericolosità sismica S.2 (zona suscettibile di amplificazioni locali tali da non rientrare fra quelli per cui sia prevista la classe S.3).

CONTESTO IDRAULICO

L'area si sviluppa in adiacenza alla S.P.11. L'area risulta protetta dalle esondazioni dirette del fiume Arno dal rilevato arginale che in questo tratto coincide con quello autostradale

PERICOLOSITA' IDRAULICA (ex Reg. n. 53/r)	Una limitata area del comparto nella zona ovest è interessata nella parte più prossima alla S.P.11 da pericolosità I.3 e da una più estesa area in I.2. Gli allagamenti, come descritto in dettaglio nella Relazione idraulica di supporto al RU, derivano da un'insufficienza idraulica del fosso Valvigna e in maniera più importante dalla presenza di un tombino che sotto attraversa il rilevato autostradale posizionato a circa duecento metri a monte del comparto.
PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI (LR 41/2018 e DPGR. N.5 del 30/01/2020)	Una porzione dell'area del comparto è interessata da pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e da una più estesa area in pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità (P1). Gli allagamenti, come descritto in dettaglio nella Relazione idraulica di supporto alla Variante al RU, derivano da un'insufficienza idraulica del fosso Valvigna e dalla presenza di due tombini che sotto attraversano il rilevato autostradale in prossimità dell'area di intervento.

SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO

Una limitata area del comparto nella zona ovest è interessata nella parte più prossima alla S.P.11 da pericolosità P.I.2 e da una più estesa area in P.I.1 che interessa tutto il comparto.

Una porzione dell'area del comparto è interessata da pericolosità da alluvione media (P2) e da una più estesa area in pericolosità per pericolosità da alluvione bassa (P1).

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI:

Si indicano classe di fattibilità idraulica F4, sismica F2 e geologica F2.

PRESCRIZIONI:

La programmazione degli interventi dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere 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. delle NTC 2018 - Decreto 17 Gennaio 2018 in aggiornamento alle Norme Tecniche per le Costruzioni e pubblicato sul Supplemento ordinario n. 8 alla Gazzetta Ufficiale del 20.02.2018.

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. n. 1/R/2022

Prescrizioni di carattere idraulico:

- ~~L'attuazione dell'intervento è vincolata alla realizzazione degli interventi di riduzione del rischio idraulico da attuare sui tombini e sugli attraversamenti carrabili che sottattraversano il rilevato autostradale denominati: Interventi D - Installazione di dispositivi antiriflusso - Misura VA.D.04 e Interventi E - Rialzo coronelle arginali - Misura VA.E.02, descritti nel dettaglio nella Relazione idraulica di supporto al RU.~~
- L'area risulta interessata nella parte ovest da allagamenti derivanti anche dall'insufficienza idraulica del fosso Valvigna. La riduzione del rischio idraulico derivante da questo corso d'acqua è a carico dei comparti DR_VAL_B e DR_VAL_C tramite l'attuazione dell'intervento denominato: Interventi B - Fosso Valvigna - Misura VA.B.01 (vedi Relazione idraulica di supporto al RU EL.IDR03) o in alternativa Misura VA.B.02 (vedi Relazione idraulica di supporto al RU Integrativa EL.IDR03.1). Nel caso in cui l'attuazione del presente comparto non coincida con i tempi relativi alla realizzazione degli interventi sul fosso Valvigna,

risulta necessario realizzare un intervento locale di messa in sicurezza idraulica tramite la realizzazione di una recinzione continua ed idraulicamente opaca nel lato ovest del perimetro dell'intervento, con sviluppo dall'angolo ovest del comparto di almeno 30 mt in direzione nord-est e di almeno 40 metri in direzione sud-est, con altezza rispetto al piano campagna non inferiore ai 60 cm (dall'analisi dei risultati della modellazione idraulica redatta a supporto del PS si evince che i battenti attesi per un evento duecentennale all'interno del comparto si attestano su altezze inferiori ai 10 cm).

Per l'area per attrezzature private di interesse pubblico F4_VAL_02, dovrà essere esteso l'intervento sopra citato fino all'angolo ovest del comparto, avendo uno sviluppo complessivo in direzione nord-est di 50 metri e rimando invariato quello in direzione sud-est.

L'attuazione dell'intervento è vincolata alla realizzazione degli interventi di riduzione del rischio idraulico da attuare sui tombini e sugli attraversamenti carrabili che sottattraversano il rilevato autostradale, oltre che all'adeguamento in quota della viabilità di penetrazione e dell'area a verde adiacente e del piano di calpestio dei nuovi edifici.

Gli interventi idraulici necessari per rendere fattibile l'intervento sono:

1. Installazione di due dispositivi antiriflusso sui tombini T3C e T4 (ex misura VA.D.04 contenuta nel PO);
2. Rialzamento della coronella arginale in corrispondenza dell'attraversamento carrabile denominato "accesso A3" (ex misura VA.E.02 contenuta nel PO), fino a portarne la quota a 143.69 m slm;
3. La quota del piano di calpestio degli edifici, della viabilità di penetrazione e dei parcheggi dovrà essere non inferiore a: $142.75+0.50=143.25$ m slm.

Art. 70 delle NTA- Zona F4 val_02 – Esistente

ART. 70 - SOTTOZONE "F4" - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: attrezzature per il traffico ed attività connesse, attrezzature di servizio alle attività produttive, centri commerciali, attività ricreative e per il ristoro.

Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi, (salvo le indicazioni e precisazioni riportate per le singole aree):

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento anche in sopraelevazione, (nel rispetto di quanto disciplinato nelle singole zone);
- interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone gli interventi di: sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento o nuova costruzione che interessino superfici superiori a m². 200 di SUL sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall'Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione. Nel caso di interventi che non riguardino l'intero ambito della sottozona le superfici da realizzare saranno commisurate proporzionalmente alle quote di superficie posseduta ed a condizione che sia garantita l'organicità a tutti gli altri eventuali interventi.

Le zone "F4" sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "F4" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

.....

Zona F4VAL_02 – Area situata la località Poggilupi in prossimità del nuovo tracciato della SR69, l'area è funzionalmente collegata con l'area DR_VAL_E. È ammessa la realizzazione di aree per la distribuzione dei carburanti nel rispetto dei parametri individuati nella scheda del comparto DR_VAL_E dei seguenti vincoli e prescrizioni:

- Gli impianti di distribuzione carburanti dovranno essere realizzati in aree idonee ad assolvere sia le funzioni di servizio nei confronti della utenza itinerante che di quella abituale. L'ubicazione dovrà essere tale da garantire la compatibilità tra l'impianto ed il sito. Le strutture dell'impianto non dovranno impedire la visualizzazione, anche parziale, di beni di interesse storico ed architettonico, urbanistico e paesaggistico. L'ubicazione di tali strutture dovrà essere tale da non comportare, nella realizzazione dell'impianto, movimenti di terra tali da alterare, in modo significativo, l'assetto idro-morfologico della zona e del sito medesimo. L'ubicazione dovrà inoltre essere tale da non creare intralcio al traffico stradale, comunque nel rispetto del D lgs n.285 del 30/4/92 (nuovo codice della strada) e successivo regolamento di esecuzione.
- La superficie minima di ciascuna area non dovrà essere inferiore a quella minima stabilita dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburanti per autotrazione e non superiore a m².3.000 (tremila).
- In tutto il piazzale deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato).

Art. 70 delle NTA- Zona F4 val_02 - Variato

ART. 70 - SOTTOZONE "F4" - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: attrezzature per il traffico ed attività connesse, attrezzature di servizio alle attività produttive, centri commerciali, attività ricreative e per il ristoro.

Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi, (salvo le indicazioni e precisazioni riportate per le singole aree):

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento anche in sopraelevazione, (nel rispetto di quanto disciplinato nelle singole zone);
- interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone gli interventi di: sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento o nuova costruzione che interessino superfici superiori a m². 200 di SUL sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall'Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione. Nel caso di interventi che non riguardino l'intero ambito della sottozona le superfici da realizzare saranno commisurate proporzionalmente alle quote di superficie posseduta ed a condizione che sia garantita l'organicità a tutti gli altri eventuali interventi.

Le zone "F4" sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "F4" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

.....

Zona F4VAL_02 – Area situata la località Poggilupi in prossimità del nuovo tracciato della SR69, l'area è funzionalmente collegata con l'area DR_VAL_E. È ammessa la realizzazione di aree per la distribuzione dei carburanti nel rispetto dei parametri individuati nella scheda del comparto DR_VAL_E dei seguenti vincoli e prescrizioni:

- ~~Gli impianti di distribuzione carburanti dovranno essere realizzati in aree idonee ad assolvere sia le funzioni di servizio nei confronti della utenza itinerante che di quella abituale. L'ubicazione dovrà essere tale da garantire la compatibilità tra l'impianto ed il sito. Le strutture dell'impianto non dovranno impedire la visualizzazione, anche parziale, di beni di interesse storico ed architettonico, urbanistico e paesaggistico. L'ubicazione di tali strutture dovrà essere tale da non comportare, nella realizzazione dell'impianto, movimenti di terra tali da alterare, in modo significativo, l'assetto idro-morfologico della zona e del sito medesimo. L'ubicazione dovrà inoltre essere tale da non creare intralcio al traffico stradale, comunque nel rispetto del D lgs n.285 del 30/4/92 (nuovo codice della strada) e successivo regolamento di esecuzione.~~
- ~~La superficie minima di ciascuna area non dovrà essere inferiore a quella minima stabilita dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburanti per autotrazione e non superiore a m².3.000 (tremila).~~
- ~~In tutto il piazzale deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato).~~

Art. 70 delle NTA- Zona F4 val_02 – Sovrapposto

ART. 70 - SOTTOZONE "F4" - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: attrezzature per il traffico ed attività connesse, attrezzature di servizio alle attività produttive, centri commerciali, attività ricreative e per il ristoro.

Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi, (salvo le indicazioni e precisazioni riportate per le singole aree):

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento anche in sopraelevazione, (nel rispetto di quanto disciplinato nelle singole zone);
- interventi di demolizione di fabbricati incongrui e/o impropri dal punto di vista tipologico ed architettonico e loro ricostruzione anche in diverso luogo all'interno del lotto.

Fatto salvo quanto specificato per le singole sottozone gli interventi di: sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento o nuova costruzione che interessino superfici superiori a m². 200 di SUL sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall'Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione. Nel caso di interventi che non riguardino l'intero ambito della sottozona le superfici da realizzare saranno commisurate proporzionalmente alle quote di superficie posseduta ed a condizione che sia garantita l'organicità a tutti gli altri eventuali interventi.

Le zone "F4" sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Gli interventi ammessi in ciascuna delle sottozone "F4" sono subordinati ai seguenti: indici, parametri, prescrizioni ed indicazioni:

.....

Zona F4VAL_02 – Area situata la località Poggilupi in prossimità del nuovo tracciato della SR69, l'area è funzionalmente collegata con l'area DR_VAL_E. È ammessa la realizzazione di aree per la distribuzione dei carburanti nel rispetto dei parametri individuati nella scheda del comparto DR_VAL_E dei seguenti vincoli e prescrizioni:

- ~~Gli impianti di distribuzione carburanti dovranno essere realizzati in aree idonee ad assolvere sia le funzioni di servizio nei confronti della utenza itinerante che di quella abituale. L'ubicazione dovrà essere tale da garantire la compatibilità tra l'impianto ed il sito. Le strutture dell'impianto non dovranno impedire la visualizzazione, anche parziale, di beni di interesse storico ed architettonico, urbanistico e paesaggistico. L'ubicazione di tali strutture dovrà essere tale da non comportare, nella realizzazione dell'impianto, movimenti di terra tali da alterare, in modo significativo, l'assetto idro-morfologico della zona e del sito medesimo. L'ubicazione dovrà inoltre essere tale da non creare intralcio al traffico stradale, comunque nel rispetto del D lgs n.285 del 30/4/92 (nuovo codice della strada) e successivo regolamento di esecuzione.~~
- ~~La superficie minima di ciascuna area non dovrà essere inferiore a quella minima stabilita dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburanti per autotrazione e non superiore a m².3.000 (tremila).~~
- ~~In tutto il piazzale deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 10 minuti di pioggia; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato).~~

QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE

In merito agli aspetti valutativi che accompagnano gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica oggetto del presente Documento Preliminare, si deve far specifico riferimento a quanto contenuto negli articoli 14, 92 e 95 della L.R. 65/2014. Si riportano di seguito il comma 1 dell'art. 14 il comma 5 dell'art. 92 ed il comma 7 dell'art. 95 che riguardano attività rientranti anche nel campo della valutazione.

Art. 14 - Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti

1. *Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale). (...)*

Art. 92 - Piano strutturale

(...)

5. *Il piano strutturale contiene altresì:*

- a) *le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;*
- b) *la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale; (...)*

Art. 95 - Piano operativo

(...)

7. *Il piano operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali, provinciali e della città metropolitana, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 92, comma 5, lettere a) e b). (...)*

Viene perciò richiesto che gli strumenti di pianificazione urbanistica diano sì conto della conformità con il P.S., ma in ogni caso sia gli strumenti della pianificazione urbanistica che territoriale esplicitino le relazioni delle proprie previsioni con i piani regionali e provinciali, motivando le proprie scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio.

Nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS) disciplinata dalla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., si effettua l'individuazione, la descrizione e la valutazione degli impatti significativi per l'ambiente, per il patrimonio culturale e paesaggistico e per la salute, come specificato all'art. 24 della medesima legge.

In ottemperanza a quanto stabilito nell'allegato VI della Seconda parte del D.Lgs. 152 del 2006 e ss.mm.ii. "a) *illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi* " si ritengono contenuti essenziali dell'attività di Valutazione di piani e programmi inerenti al governo del territorio e, nello specifico, la pianificazione urbanistica:

- 1. *la valutazione di coerenza interna ed esterna degli strumenti di pianificazione territoriale e di governo del territorio;*
- 2. *la valutazione degli effetti/impatti che tali strumenti e atti producono sul patrimonio culturale e paesaggistico, sulla salute*

umana, ed a livello sociale, economico, territoriale, paesaggistico, oltre che ambientale.

In ragione della legislazione nazionale (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.), la VAS è una procedura oltre che un metodo e un processo e le sue fasi sono distinte dalle fasi del procedimento urbanistico. In attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione previste dal procedimento urbanistico, si coordinano con quelle relative alla VAS, in modo da evitare duplicazioni. Con la L.R. 10/2010, stante comunque l'inevitabile duplicazione delle procedure, le procedure di VAS sono incardinate in quelle urbanistiche.

La valutazione adempie alle finalità generali delle attività di governo del territorio secondo le quali la sostenibilità ambientale è un fattore fondamentale della pianificazione contemporanea e delle trasformazioni urbane e territoriali, e in considerazione di ciò è opportuno considerare la valutazione ambientale un metodo della pianificazione e dell'urbanistica che non prescinde dal livello di operatività del piano si va formando.

Si può affermare che le funzioni prevalenti delle attività di valutazione sono:

- l'analisi di coerenza interna ed esterna del piano
- la formulazione di norme metodologiche, criteri e parametri di riferimento per le scelte progettuali
- la formulazione di eventuali norme e misure di mitigazione degli effetti
- la definizione degli indicatori per la misurazione delle azioni e degli effetti attesi
- la consultazione delle "Autorità ambientali"
- la partecipazione.

Per la redazione del presente Documento preliminare sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Comune di Terranuova Bracciolini;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

CONTENUTI E STRUTTURA DEL DOCUMENTO

La L.R. 65/2014 prevede procedure semplificate per l'approvazione di varianti che abbiano come oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e a tal proposito l'art. 224 "*Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*" dispone che, nelle more della formazione dei nuovi strumenti urbanistici adeguati ai contenuti della L.R. 65/2014, ai fini della formazione delle varianti al Regolamento Urbanistico, "...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell' entrata in vigore della presente legge.....".

La Variante:

Ha per oggetto la modifica della Disciplina del Suolo e della scheda della disciplina della perequazione relativa Area di Trasformazione e Recupero attualmente denominata Dr Val_E;

Prevede la modifica dell'art. 70 delle NTA intesa come eliminazione dell'Area F4 val_02, interna all'Area di Trasformazione e Recupero Dr val_E;

Il presente *Documento preliminare* è strutturato:

- **Fase Preliminare della Variante** che ha per oggetto l'illustrazione dei contenuti e delle finalità della Variante al R.U. e definizione ed individuazione degli **obiettivi**, delle **azioni** e degli **effetti**;
- Come la Variante si inserisce ed analizza il rapporto di **coerenza** e di continuità strategica tra la Variante al R.U. ed i **piani sovraordinati** (PTCP e PIT/PPR) evidenziando, in via preliminare, i principali obiettivi e strategie che la Variante al R.U. contribuisce a perseguire;
- Analisi di **coerenza interna** con gli strumenti di governo del territorio comunali;
- **Aspetti ambientali e pressioni sulle risorse** - finalizzata alla comprensione preliminare dei problemi ambientali presenti sul territorio comunale, e all'esplicitazione della metodologia di stima degli impatti che le previsioni della Variante potranno presumibilmente provocare.
- **Valutazione delle caratteristiche degli impatti attesi.**

FASE PRELIMINARE DELLA VARIANTE

OBIETTIVI

Gli obiettivi prioritari che attraverso l'adozione della Variante al Regolamento Urbanistico e la successiva approvazione, il proponente intende raggiungere sono i seguenti:

- Recuperare e Riquilibrare una parte di territorio interessato da situazioni di degrado, paesaggistico e urbanistico, a causa della presenza di edifici edificati in modo sparso e disomogeneo, attraverso un progetto mirato a ricucire e strutturare un tessuto edilizio in continuità a quello già realizzato nell'area limitrofa;
- Limitare il fenomeno del consumo di suolo e contenere l'utilizzo di nuove risorse territoriali e ambientali, intervenendo all'interno di un'area di Trasformazione e Recupero Dr Val_E, già inserita all'interno del Regolamento urbanistico, in modo conforme alle prescrizioni urbanistiche della relativa scheda per la disciplina della perequazione;
- Favorire l'insediarsi di nuove strutture produttive e/o di consentire l'ampliamento o il trasferimento di quelle già insediate ed attive sul territorio comunale attraverso lo sfruttamento della capacità edificatoria ammissibile dagli strumenti urbanistici vigenti;
- Individuare specifiche norme che tutelino i caratteri del paesaggio e salvaguardino le prescrizioni derivanti dal vincolo paesaggistico D.M. 29/01/1969 Autostrada del Sole e dal Vincolo ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- Perseguire la riqualificazione ambientale e paesaggistica di porzioni di territorio degradate e non urbanisticamente organizzate attraverso una progettazione degli edifici e degli spazi esterni che mirano a perseguire elevati livelli di efficienza energetica e di sostenibilità ambientale dell'intervento.
- Potenziare l'asse produttivo strategico della strada regionale n. 69 variante 1 attraverso l'insediamento di nuove attività produttive che creano nuovi posti occupazionali;

AZIONI

- Modifica della Tav. 28 della disciplina del suolo del R.U., per l'eliminazione della zona F4 Val_02 e della fascia a verde privato posta sul lato della strada privata di penetrazione;
- Modifica della scheda urbanistica del Ru, relativa alla Disciplina della perequazione e schede di fattibilità per la ridefinizione dell'Area di Trasformazione DR Val_E;
- Modifica dell'art. 70 delle NTA, per eliminare l'area F4 Val_02;
- Realizzazione di un'ampia fascia di spazi pubblici che consente la riqualificazione di un ambito territoriale lineare di fondovalle disposto parallelamente al corso del fiume Arno, e alla viabilità autostradale e regionale, fortemente caratterizzato dalla presenza di verde, parcheggi e pista ciclabile, che verranno cedute all'amministrazione, evitando di realizzare l'impianto di distribuzione carburanti previsto e consentito nella stessa fascia, considerato un elemento incoerente e di "disturbo", sia delle visuali prospettiche che degli obiettivi che il progetto intende raggiungere;
- Eliminazione della fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.

POSSIBILI EFFETTI

- Recupero e Riquilificazione di una parte di territorio interessato da situazioni di degrado paesaggistico e urbanistico, attraverso l'attuazione delle previsioni urbanistiche dettate dalla scheda della disciplina della perequazione Dr Val_E;
- Agevolare l'insediarsi di nuove strutture produttive e/o di consentire l'ampliamento o il trasferimento di quelle già insediate ed attive sul territorio comunale;

ANALISI E VERIFICA DELLA COERENZA ESTERNA

VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E VINCOLI

PIT-PPR

Il **Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n.37 del 27.04.2015 individua il patrimonio territoriale della Toscana da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione nonché la strategia di sviluppo territoriale: *“...persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell’impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.”*

Suddivide la Regione in macrozone definite Ambiti di Paesaggio e stabilisce le linee di indirizzo per la pianificazione a livello locale.

Gli obiettivi di qualità individuati per ogni singolo ambito completano quelli contenuti negli abachi delle invariati validi per tutto il territorio Regionale.

L’ambito cui fare riferimento è il n.11 Val d’Arno Superiore, nel quale, dall’esame dei rapporti strutturali e delle relazioni che si instaurano tra le quattro invariati, scaturiscono obiettivi di qualità e direttive volti alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

Ai sensi dell’art. 20 della Disciplina del Piano le varianti agli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT-PPR, devono adeguare i propri contenuti, per le parti del territorio interessate, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d’uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria.

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

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

- Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all’area Valvigna all’interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02;
- Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall’inserimento di una *“barriera verde”*, in quanto l’area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all’Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.

Al fine di comprendere come si inserisca la Variante al RU nel quadro strategico regionale e far emergere eventuale criticità o incoerenze, si è ritenuto necessario verificare la conformità delle variazioni proposte con gli Abachi delle Invarianti Strutturali, la Scheda d’Ambito di Paesaggio n. 11 Valdarno Superiore, la scheda del Vincolo Autostradale e le prescrizioni del vincolo ai sensi dell’art. 142 c.1, lett. c, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

VERIFICA DELLA COERENZA CON LE INDICAZIONI DELLE AZIONI DEGLI ABACHI DELLE INVARIANTI STRUTTURALI

INVARIANTE I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici - Sistema Morfogenetico di FONDOVALLE

"DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E CRITICITÀ

In seguito alle acquisite capacità di difesa idraulica, la pressione insediativa è molto cresciuta in tempi recenti. Il consumo di suolo è molto elevato e la grande concentrazione di strutture insediative comprende spesso situazioni locali pesantemente esposte al rischio idraulico. Le aree di Fondovalle riconoscibili nel caso c) sono altamente dinamiche, e sono da considerare uniformemente come ad alto rischio idraulico. Le trasformazioni tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi. Consumo di suolo e presenza di siti estrattivi abbandonati e allagati tendono ad aumentare il rischio di inquinamento delle falde. Il Fondovalle è luogo tipico di realizzazione delle casse di espansione.

INDICAZIONI PER LE AZIONI

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

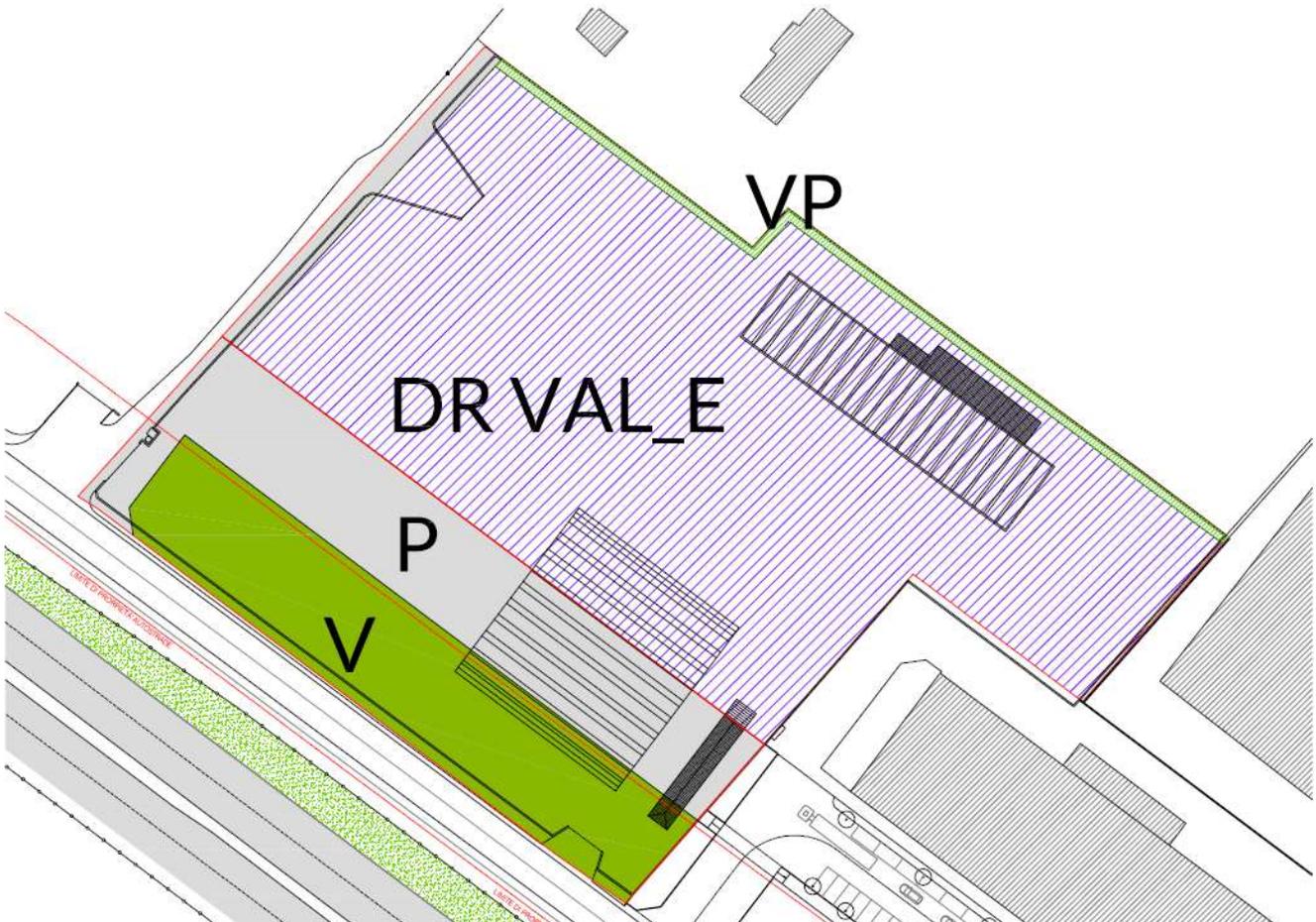
Il piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico di fatto risulta un'integrazione e perfezionamento della normativa vigente, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedificato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area che presenta degli edifici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

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

- Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02;
- Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.



Estratto di Regolamento Urbanistico - Esistente



Estratto di Regolamento Urbanistico - Variato

L'attuazione dell'intervento, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedificato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area interna al territorio urbanizzato, inserita dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno di una area di trasformazione e recupero denominata Dr Val_E, che nel percorso di approvazione sia del Piano strutturale che del Regolamento Urbanistico, sono già state verificate e condivise tutte le prescrizioni e indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici sovraordinati.

La variante urbanistica non incide nè modifica l'oggetto dell'indicazioni per le azioni della Invariante in oggetto.

INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio - Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata - Aree critiche per la funzionalità della rete

“MATRICE AGROECOSISTEMICA DI PIANURA URBANIZZATA”

“CRITICITÀ

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

INDICAZIONI PER LE AZIONI

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

Il piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico di fatto risulta un'integrazione e perfezionamento della normativa vigente, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo ineditato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e

architettonica di una area che presenta degli edifici edificati in modo sparso e disomogeneo, attraverso la volontà progettuale di ricucire e strutturare un tessuto edilizio in continuità a quello già realizzato nell'area limitrofa, in conformità a quanto previsto nella scheda della disciplina della perequazione Dr Val_E, interna al territorio Urbanizzato.

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

- Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02;
- Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.

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

La variante urbanistica riguarda un'area interna al territorio urbanizzato per cui l'invariante II, risulta non pertinente.

“AREE CRITICHE PER LA FUNZIONALITÀ DELLA RETE “**DESCRIZIONE**

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

Aree critiche per processi di artificializzazione;

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

Aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione.

INDICAZIONI PER LE AZIONI

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

L'attuazione dell'intervento, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedificato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area interna al territorio urbanizzato, inserita dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno di una area di trasformazione e recupero denominata Dr Val_E, che nel percorso di approvazione sia del Piano strutturale che del Regolamento Urbanistico, sono già state verificate e condivise tutte le prescrizioni e indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici sovraordinati.

La variante urbanistica riguarda un'area interna al territorio urbanizzato per cui non incide né modifica l'oggetto dell'indicazioni per le azioni della Invariante in oggetto.

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

“DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E CRITICITÀ

Contrazione e semplificazione del corridoio infrastrutturale fluviale; congestione e degrado dei delicati ambiti peri-fluviali e compromissione delle relazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche tra la risorsa idrica e il sistema insediativo della piana fluviale.

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

Nello specifico il morfotipo risulta caratterizzato dalle seguenti criticità:

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

INDICAZIONI PER LE AZIONI

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

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

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

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

- *Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02;*
- *Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.*

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

La variante urbanistica riguarda un'area interna al territorio urbanizzato, posta alla destra idraulica del Fiume Arno nel fondovalle stretto che lo stesso corso d'acqua ha formato, in cui vi si trovano sia il tratto autostradale che la strada regionale n. 69, entrambe infrastrutture che corrono parallele al corso d'acqua e che di fatto già hanno compromesso i caratteri identificativi dei luoghi limitrofi ai principali corsi d'acqua.

Il progetto attraverso l'articolazione degli spazi, sia pubblici che privati, e l'inserimento di quattro ordini del verde, prato, filare sempreverde di Quercus Ilex, filare a foglia caduca di Acer Campestre e la parete verde dell'edificio composta da essenze sempreverdi come il falso gelsomino, ciascuno articolato e caratterizzato da elementi e essenze capaci di creare un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dell'intervento, mira ad una ricucitura morfologica e tipologica del paesaggio caratteristico del fondovalle;

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

CRITICITÀ

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

INDICAZIONI PER LE AZIONI

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

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

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

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

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

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

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

- Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02;
- Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.

L'attuazione dell'intervento, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo inedificato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area interna al territorio urbanizzato, inserita dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno di una area di trasformazione e recupero denominata Dr Val E, che nel percorso di approvazione sia del Piano strutturale che del Regolamento Urbanistico, sono già state verificate e condivise tutte le prescrizioni e indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici sovraordinati.

La variante urbanistica riguarda un'area interna al territorio urbanizzato per cui l'invariante IV, risulta non pertinente.

AMBITO 11- VALDARNO SUPERIORE- VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI QUALITA' E LE DIRETTIVE CORRELATE

“Obiettivo 1

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

Direttive correlate

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

1.1 - mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;

1.2 - contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;

1.3 - evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;

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;

1.5 - riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;

1.6 - tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici”

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

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

- Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02;
- Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una “barriera verde”, in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.

Il piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico di fatto risulta un'integrazione e perfezionamento della normativa vigente, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo ineditato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e

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

I principi fondamentali della progettazione mirano ad un corretto inserimento ambientale delle opere da realizzare e a mitigare le visuali prospettiche con l'inserimento di un sistema a verde piuttosto articolato, sia per profondità di campo che per tipo di essenze, cercando di creare una ricucitura tra il sistema infrastrutturale di fondovalle, composto dal Fiume Arno, dall'Autostrada del Sole e dalla strada regionale n. 69 variante 1, e il sistema collinare appena retrostante.

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

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

“Obiettivo 2**Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio - lacustri del bacino dell'Arno****Direttive correlate**

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

2.1 - mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume

Orientamenti:

- mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

2.2 - razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto all'emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;

2.3 - assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevenendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;

2.4 - riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati

Orientamenti:

- mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno;

- riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;

- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”.

2.5 - assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.”

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

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

- Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02;
- Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.

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

La variante urbanistica riguarda un'area interna al territorio urbanizzato, posta alla destra idraulica del Fiume Arno nel fondovalle stretto che lo stesso corso d'acqua ha formato, in cui vi si trovano sia il tratto autostradale che la strada regionale n. 69, entrambe infrastrutture che corrono parallele al corso d'acqua e che di fatto già hanno compromesso i caratteri identificativi dei luoghi limitrofi ai principali corsi d'acqua.

Il progetto attraverso l'articolazione degli spazi, sia pubblici che privati, e l'inserimento di quattro ordini del verde, prato, filare sempreverde di Quercus Ilex, filare a foglia caduca di Acer Campestre e la parete verde dell'edificio composta da essenze sempreverdi come il falso gelsomino, ciascuno articolato e caratterizzato da elementi e essenze capaci di creare un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dell'intervento, mira ad una ricucitura morfologica e tipologica del paesaggio caratteristico del fondovalle;

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

“Obiettivo 3

Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle

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 - prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;

3.2 - contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati

Orientamenti:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive;
- favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla “civiltà della castagna” (mulini e seccatoi);
- favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.

3.3 - tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno

Orientamenti:

- escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;
- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

3.4 - tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

3.5 - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambr.”

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

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

- Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02;
- Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una “barriera verde”, in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di

fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.

L'attuazione dell'intervento, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo ineditato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area interna al territorio urbanizzato, inserita dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno di una area di trasformazione e recupero denominata Dr Val E, che nel percorso di approvazione sia del Piano strutturale che del Regolamento Urbanistico, sono già state verificate e condivise tutte le prescrizioni e indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici sovraordinati.

Le direttive dell'Obiettivo 3, risultano non pertinenti ai contenuti della variante urbanistica

Obiettivo 4

Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno

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:

4.1 - evitare ulteriori processi di artificializzazione nel crinale del Pratomagno, attuando interventi di recupero degli ambienti pratici, di riduzione e riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dell'area;

4.2 - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso le valli sottostanti.

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

**VERIFICA DEL PROGETTO ALLE PRESCRIZIONI DEL VINCOLO AUTOSTRADALE AI SENSI DEL D.M. 29/01/1969,
"VISUALI PANORAMICHE GODIBILI DALL'AUTOSTRADA DEL SOLE"**

" 2 - Struttura eco sistemica/ambientale

Componenti Naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)

Prescrizioni

2.c.1. Non sono ammessi interventi in contrasto con:

- le specifiche norme in materia, in relazione alle ZPS e ZSC;
- con il regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale;"

Verifica 2.c.1.

Il progetto non ricade all'interno di nessun tipo di Zona di Protezione Speciale e Zona Speciale di Conservazione, per cui non risulta in contrasto con nessun regolamento specifico

"4 - Elementi della percezione

Visuali panoramiche "da" e "verso", percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico

Prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.

Verifica 4.c.1.

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

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

- Viene eliminata la previsione e la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, identificato come F4 Val_02;
- Viene eliminata la fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna per evitare la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C e internamente al territorio Urbanizzato.

Il progetto consente di attuare le previsioni urbanistiche relative all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_E, attraverso la realizzazione di due o più edifici ad uso artigianale/produttivo in due lotti edificabili separati e distinti, oltre alle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione comprese tra i lotti edificabili e la strada regionale n. 69 variante 1, pedonali alla costruzione dei fabbricati.

L'intervento prevede la progettazione delle opere di urbanizzazione in conformità al regolamento Urbanistico e la progettazione architettonica dell'edificio ad uso artigianale, il tutto realizzabile con un unico titolo edilizio, Permesso a Costruire, ed una convenzione urbanistica che regola i rapporti tra pubblico e privato per la realizzazione e la cessione gratuita delle aree su cui insistono le opere di urbanizzazione.

I principi fondamentali della progettazione mirano ad un corretto inserimento ambientale delle opere da realizzare e a mitigare le visuali prospettive con l'inserimento di un sistema a verde piuttosto articolato, sia per profondità di campo che per tipo di essenze, cercando di creare una ricucitura tra il sistema infrastrutturale di fondovalle, composto dal Fiume Arno, dall'Autostrada del Sole e dalla strada regionale n. 69 variante 1, e il sistema collinare appena retrostante.

Lo spazio compreso tra la viabilità, autostradale e regionale, e il nuovo edificio, è strutturato da un susseguirsi di spazi pubblici tutti disposti parallelamente all'infrastruttura di base, **ciascuno delimitato dalla presenza di elementi lineari di verde**, come la siepe di Lauroceraso interposta tra l'ampia fascia di verde pubblico e la pista ciclabile, il primo filare di alberi sempreverdi del tipo Quercus ilex, Leccio, tra la pista ciclabile e il parcheggio, il secondo filare di alberi a foglia caduca sul lato opposto al precedente e prima del lotto privato, con essenze del tipo Acer Campestre, fino ad arrivare alla quinta dell'edificio, posto sul

confine di proprietà, pensata come il fondale **“verde”** delle visuali prospettiche generate dai punti di vista lungo il tratto autostradale che fronteggia tutta l’area d’Intervento.



Inserimento Planivolumetrico

L’intervento prevede l’attuazione dell’intera area di trasformazione e recupero attraverso la suddivisione in due lotti edificabili, il lotto 1 e 2, in cui è ammessa l’edificazione di due edifici ad uso produttivo, dove, il primo è prospiciente la fascia da realizzare e cedere gratuitamente parallela alla strada regionale, e allineato al lotto limitrofo in cui è stato già edificato un fabbricato ad uso artigianale da parte dello stesso proprietario e attuatore dell’area in oggetto, e che vedrà l’insediamento di una nuova sede della stessa società, e il secondo è retrostante e disposto parallelamente al primo, la cui visibilità dai punti prospettici di maggior rilevanza paesaggistica sia dall’autostrada che dalla strada regionale, risulta molto ridotta, in quanto risulta coperto dalla presenza sia dell’edificio oggetto del presente intervento sia dall’edificio limitrofo di recente costruzione.

Il progetto mira ad un corretto e adeguato inserimento ambientale e paesaggistico attraverso la realizzazione di un intervento dove l’edificio del lotto 1, e la fascia delle opere di urbanizzazione frontistante, sia caratterizzato da un linguaggio architettonico che riprenda gli elementi caratterizzanti dell’edificio e delle opere pubbliche già realizzate nell’area limitrofa, in modo da ottenere un fronte compatto e omogeneo costituito da elementi architettonici e ambientali, capaci di costruire una quinta equilibrata e ben inserita nelle visuali prospettiche che si generano dai punti di maggior rilevanza paesaggistica del fondovalle.

L’edificio realizzato nel lotto 2 disposto nella parte retrostante del Lotto 1, è schermato dall’edificio di fronte, per cui risulta di limitata e scarsa visibilità nelle visuali prospettiche dei punti di vista di maggior valore, che si generano dalle infrastrutture presenti nel fondovalle, da questa considerazione il corretto inserimento ambientale e paesaggistico è stato valutato e ottenuto esclusivamente nell’edificio del Lotto 1.

La volontà progettuale comunque di realizzare un intervento con caratteristiche architettoniche, ambientali e paesaggistiche, tali da poter considerare il tutto omogeneo e unitario, ha determinato la scelta di prevedere i due edifici con caratteristiche geometriche, colorazioni, materiali e finiture simili e non contrastanti.



Vista prospettica da OVEST

Il fronte principale dell'edificio previsto nel Lotto 1 è stato pensato proprio come un fondale prospettico verde, composto da una struttura articolata in montanti e tiranti in acciaio atti a sostenere tre ordini di fioriere a sbalzo rivestite in alluminio preverniciato tipo "corten", per ciascun ordine di fioriera corrisponde un percorso pedonale in struttura metallica in acciaio zincato, tutti collegati verticalmente da quattro rampe di scale anch'esse in acciaio zincato, per consentire un agevole manutenzione della parete verde e un accesso diretto alla copertura, il tutto nascosto dalla piantumazione di essenze sempreverdi, del tipo Clematis Armandii, Trachelospermum jasminoides, e di essenze spoglianti o semipersistenti come Lonicera.



Vista prospettica da EST



Vista frontale dell'Area d'intervento, in primo piano l'edificio del Lotto 1

L'attuazione dell'intervento, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo ineditato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area interna al territorio urbanizzato, inserita dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno di una area di trasformazione e recupero denominata Dr Val E, che nel percorso di approvazione sia del Piano strutturale che del Regolamento Urbanistico, sono già state verificate e condivise tutte le prescrizioni e indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici sovraordinati.

La variante urbanistica riguarda un'area interna al territorio urbanizzato, posta alla destra idraulica del Fiume Arno nel fondovalle stretto che lo stesso corso d'acqua ha formato, in cui vi si trovano sia il tratto autostradale che la strada regionale n. 69, entrambe infrastrutture che corrono parallele al corso d'acqua e che di fatto già hanno compromesso i caratteri identificativi dei luoghi limitrofi ai principali corsi d'acqua.

Il progetto attraverso l'articolazione degli spazi, sia pubblici che privati, e l'inserimento di quattro ordini del verde, prato, filare sempreverde di Quercus Ilex, filare a foglia caduca di Acer Campestre e la parete verde dell'edificio composta da essenze sempreverdi come il falso gelsomino, ciascuno articolato e caratterizzato da elementi e essenze capaci di creare un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dell'intervento, mira ad una ricucitura morfologica e tipologica del paesaggio caratteristico del fondovalle;

L'intervento così strutturato rispetta e ottempera a tutte le prescrizioni elencate al punto 4.c.1

4.c.2. 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.

Verifica 4.c.2.

I principi fondamentali della progettazione mirano ad un corretto inserimento ambientale delle opere da realizzare e a mitigare le visuali prospettiche con l'inserimento di un sistema a verde piuttosto articolato, sia per profondità di campo che per tipo di essenze, cercando di creare una ricucitura tra il sistema infrastrutturale di fondovalle, composto dal Fiume Arno, dall'Autostrada del Sole e dalla strada provinciale SP11, e il sistema collinare appena retrostante.

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

Il fronte principale dell'edificio previsto nel Lotto 1 è stato pensato proprio come un fondale prospettico verde, composto da una struttura articolata in montanti e tiranti in acciaio atti a sostenere tre ordini di fioriere a sbalzo rivestite in alluminio preverniciato tipo "corten", per ciascun ordine di fioriera corrisponde un percorso pedonale in struttura metallica in acciaio zincato, tutti collegati verticalmente da quattro rampe di scale anch'esse in acciaio zincato, per consentire un agevole manutenzione della parete verde e un accesso diretto alla copertura, il tutto nascosto dalla piantumazione di essenze sempreverdi, del tipo Clematis Armandii, Trachelospermum jasminoides, e di essenze spoglianti o semipersistenti come Lonicera.

L'intervento così strutturato non influisce negativamente sulle visuali prospettiche, nè limita le visuali panoramiche.

4.c.3. *Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.*

Verifica 4.c.3.

- **L'intervento non richiede e né prevede l'installazione di barriere antirumore.**

4.c.4. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l' "interferenza" visiva con il valore estetico percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.

Verifica 4.c.4.

Il progetto prevede interventi in un'are che si trova ad Est dell'infrastruttura autostradale al di là della viabilità regionale sr. 69, variante 1, da cui si accede, e non è prevista la realizzazione di interventi infrastrutturali, tali da interferire negativamente con le visuali prospettiche che ne possano compromettere il valore estetico e percettivo del vincolo.

Quindi possiamo affermare che l'intervento non interferisce con le prescrizioni del punto in esame.

4.c.5. *Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*

- *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*
- *siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;*
- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.*

Verifica 4.c.5.

I principi fondamentali della progettazione mirano ad un corretto inserimento ambientale delle opere da realizzare e a mitigare le visuali prospettiche con l'inserimento di un sistema a verde piuttosto articolato, sia per profondità di campo che per tipo di essenze, cercando di creare una ricucitura tra il sistema infrastrutturale di fondovalle, composto dal Fiume Arno, dall'Autostrada del Sole e dalla strada regionale n. 69 variante 1, e il sistema collinare appena retrostante.



Inserimento Planivolumetrico

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

L'intervento prevede l'attuazione dell'intera area di trasformazione e recupero attraverso la suddivisione in due lotti edificabili, il lotto 1 e 2, in cui è ammessa l'edificazione di due edifici ad uso produttivo, dove, il primo è prospiciente la fascia da realizzare e cedere gratuitamente parallela alla strada regionale, e allineato al lotto limitrofo in cui è stato già edificato un fabbricato ad uso artigianale da parte dello stesso proprietario e attuatore dell'area in oggetto, e che vedrà l'insediamento di una nuova sede della stessa società, e il secondo è retrostante e disposto parallelamente al primo, la cui visibilità dai punti prospettici di maggior rilevanza paesaggistica sia dall'autostrada che dalla strada regionale, risulta molto ridotta, in quanto risulta coperto dalla presenza sia dell'edificio oggetto del presente intervento sia dall'edificio limitrofo di recente costruzione.



Vista prospettica da OVEST

Il progetto mira ad un corretto e adeguato inserimento ambientale e paesaggistico attraverso la realizzazione di un intervento dove l'edificio del lotto 1, e la fascia delle opere di urbanizzazione frontistante, sia caratterizzato da un linguaggio architettonico che riprenda gli elementi caratterizzanti dell'edificio e delle opere pubbliche già realizzate nell'area limitrofa, in modo da ottenere un fronte compatto e omogeneo costituito da elementi architettonici e ambientali, capaci di costruire una quinta equilibrata e ben inserita nelle visuali prospettiche che si generano dai punti di maggior rilevanza paesaggistica del fondovalle.



Vista prospettica da EST

L'edificio realizzato nel lotto 2 disposto nella parte retrostante del Lotto 1, è schermato dall'edificio di fronte, per cui risulta di limitata e scarsa visibilità nelle visuali prospettiche dei punti di vista di maggior valore, che si generano dalle infrastrutture

presenti nel fondovalle, da questa considerazione il corretto inserimento ambientale e paesaggistico è stato valutato e ottenuto esclusivamente nell'edificio del Lotto 1.

La volontà progettuale comunque di realizzare un intervento con caratteristiche architettoniche, ambientali e paesaggistiche, tali da poter considerare il tutto omogeneo e unitario, ha determinato la scelta di prevedere i due edifici con caratteristiche geometriche, colorazioni, materiali e finiture simili e non contrastanti.

Il fronte principale dell'edificio previsto nel Lotto 1 è stato pensato proprio come un fondale prospettico verde, composto da una struttura articolata in montanti e tiranti in acciaio atti a sostenere tre ordini di fioriere a sbalzo rivestite in alluminio preverniciato tipo "corten", per ciascun ordine di fioriera corrisponde un percorso pedonale in struttura metallica in acciaio zincato, tutti collegati verticalmente da quattro rampe di scale anch'esse in acciaio zincato, per consentire un agevole manutenzione della parete verde e un accesso diretto alla copertura, il tutto nascosto dalla piantumazione di essenze sempreverdi, del tipo Clematis Armandii, Trachelospermum jasminoides, e di essenze spoglianti o semipersistenti come Lonicera.



Vista frontale dell'Area d'intervento, in primo piano l'edificio del Lotto 1

Tenuto conto sia dei principi fondamentali applicati alla progettazione delle aree di urbanizzazione e dei fabbricati, enunciati sopra, e i fotoinserti allegati, possiamo certamente affermare che, questo tipo d'intervento rispetta tutte le prescrizioni enunciate al punto 4.c.5

4.c.6. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate

Verifica 4.c.6.

- L'intervento non prevede nessuna trasformazione di serre esistenti e di manufatti temporanei in volumetrie da edificare

VERIFICA DEL PROGETTO ALLE PRESCRIZIONI DEL VINCOLO AI SENSI DELL'ART. 142 c.1, lett. C, DEL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

Articolo 8 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)

8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

8.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

a - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;

b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;

c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;

d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;

e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;

f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;

g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;

h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;

i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;

l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;

n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;

o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

Verifica del punto a)

Il progetto interessa un'area posta in riva destra dell'Arno, tra il Fiume Arno, elemento generatrice del vincolo e l'area interessata dall'intervento, vi sono l'autostrada del sole A1 Milano Roma, posta in rilevato rispetto all'alveo del fiume, e la strada regionale n. 69 variante 1 posta allo stesso livello dell'alveo e delle aree limitrofe, per cui l'intervento proposto non interferisce assolutamente con nessun aspetto di cui sopra.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

Verifica del punto b)

L'intervento pur prevedendo la realizzazione di opere necessarie alla mitigazione del rischio idraulico, quali inserimento di due valvole antiriflusso su due tombini della rete fognaria esistente e il rialzamento di una coronella arginale di circa 65 cm, né modifica né trasforma il sistema idrografico esistente.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

Verifica del punto c)

Il progetto interessa un'area posta in riva destra dell'Arno, tra il Fiume Arno, elemento generatrice del vincolo e l'area interessata dall'intervento, vi sono l'autostrada del sole A1 Milano Roma, posta in rilevato rispetto all'alveo del fiume, e la strada regionale n. 69 variante 1 posta allo stesso livello dell'alveo e delle aree limitrofe, per cui:

- non interferisce con le relazioni funzionali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- Il progetto prevede la realizzazione di quattro ordini del verde, prato, filare sempreverde di Quercus Ilex, filare a foglia caduca di Acer Campestre e la parete verde dell'edificio composta da essenze sempreverdi come il falso gelsomino, ciascuno articolato e caratterizzato da elementi e essenze capaci di creare un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dell'edificio, mirando ad una ricucitura morfologica e tipologica del paesaggio caratteristico del fondovalle;
- L'intervento non interferisce e quindi non compromette le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo, visto che tra l'elemento generatore del vincolo, Fiume Arno e l'area interessata, esiste l'asse autostradale Milano-Roma, che nel tratto interessato è in rilevato rispetto al livello dell'alveo, di fatto comportandosi da barriera sia fisica che visiva da e per il fiume;
- L'intervento non interferisce con il patrimonio insediativo di valore storico;
- l'intervento proposto non modifica e ne compromette le visuali panoramiche da e verso il vincolo, già compromesse dalla presenza dell'infrastruttura autostradale;

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

Verifica del punto d)

L'intervento non ha per oggetto la realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), finalizzate all'attraversamento del corpo idrico;

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

Verifica del punto e)

L'intervento ricade all'interno del territorio urbanizzato e prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico, con i posti auto realizzati in materiale permeabile, blocchetti autobloccanti stesi su un letto di sabbia, mentre il controviale centrale e le relative corsie di manovra saranno realizzate in materiale bituminoso, come prescritto dall'art. 13 delle NTA dello strumento urbanistico vigente;

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Verifica del punto f)

L'intervento non ha per oggetto la realizzazione strutture a carattere temporaneo e rimovibili;

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06). Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5: - gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

Verifica del punto g)

L'intervento ricade all'interno del territorio urbanizzato ed interno alla previsione del Piano Strutturale come area a destinazione produttiva e dal Regolamento Urbanistico come Area di Trasformazione e Recupero Dr val_E

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Verifica del punto h)

I principi fondamentali della progettazione mirano ad un corretto inserimento ambientale delle opere da realizzare e a mitigare le visuali prospettiche con l'inserimento di un sistema a verde piuttosto articolato, sia per profondità di campo che per tipo di

essenze, cercando di creare una ricucitura tra il sistema infrastrutturale di fondovalle, composto dal Fiume Arno, dall'Autostrada del Sole e dalla strada regionale n. 69 variante 1, e il sistema collinare appena retrostante.

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

L'intervento prevede l'attuazione dell'intera area di trasformazione e recupero attraverso la suddivisione in due lotti edificabili, il lotto 1 e 2, in cui è ammessa l'edificazione di due edifici ad uso produttivo, dove, il primo è prospiciente la fascia da realizzare e cedere gratuitamente parallela alla strada regionale, e allineato al lotto limitrofo in cui è stato già edificato un fabbricato ad uso artigianale da parte dello stesso proprietario e attuatore dell'area in oggetto, e che vedrà l'insediamento di una nuova sede della stessa società, e il secondo è retrostante e disposto parallelamente al primo, la cui visibilità dai punti prospettici di maggior rilevanza paesaggistica sia dall'autostrada che dalla strada regionale, risulta molto ridotta, in quanto risulta coperto dalla presenza sia dell'edificio oggetto del presente intervento sia dall'edificio limitrofo di recente costruzione.

Il progetto mira ad un corretto e adeguato inserimento ambientale e paesaggistico attraverso la realizzazione di un intervento dove l'edificio del lotto 1, e la fascia delle opere di urbanizzazione frontistante, sia caratterizzato da un linguaggio architettonico che riprenda gli elementi caratterizzanti dell'edificio e delle opere pubbliche già realizzate nell'area limitrofa, in modo da ottenere un fronte compatto e omogeneo costituito da elementi architettonici e ambientali, capaci di costruire una quinta equilibrata e ben inserita nelle visuali prospettiche che si generano dai punti di maggior rilevanza paesaggistica del fondovalle.

L'edificio realizzato nel lotto 2 disposto nella parte retrostante del Lotto 1, è schermato dall'edificio di fronte, per cui risulta di limitata e scarsa visibilità nelle visuali prospettiche dei punti di vista di maggior valore, che si generano dalle infrastrutture presenti nel fondovalle, da questa considerazione il corretto inserimento ambientale e paesaggistico è stato valutato e ottenuto esclusivamente nell'edificio del Lotto 1.

La volontà progettuale comunque di realizzare un intervento con caratteristiche architettoniche, ambientali e paesaggistiche, tali da poter considerare il tutto omogeneo e unitario, ha determinato la scelta di prevedere i due edifici con caratteristiche geometriche, colorazioni, materiali e finiture similari e non contrastanti.

Il fronte principale dell'edificio previsto nel Lotto 1 è stato pensato proprio come un fondale prospettico verde, composto da una struttura articolata in montanti e tiranti in acciaio atti a sostenere tre ordini di fioriere a sbalzo rivestite in alluminio preverniciato tipo "corten", per ciascun ordine di fioriera corrisponde un percorso pedonale in struttura metallica in acciaio zincato, tutti collegati verticalmente da quattro rampe di scale anch'esse in acciaio zincato, per consentire un agevole manutenzione della parete verde e un accesso diretto alla copertura, il tutto nascosto dalla piantumazione di essenze sempreverdi, del tipo *Clematis Armandii*, *Trachelospermum jasminoides*, e di essenze spoglianti o semipersistenti come *Lonicera*.

L'intervento così strutturato non influisce negativamente sulle visuali prospettiche, purtroppo la presenza dell'asse autostradale Milano-Roma, ha già provveduto a limitare fortemente le visuali prospettiche e panoramiche

VERIFICA DELLE DIRETTIVE E DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE - PTCP

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

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

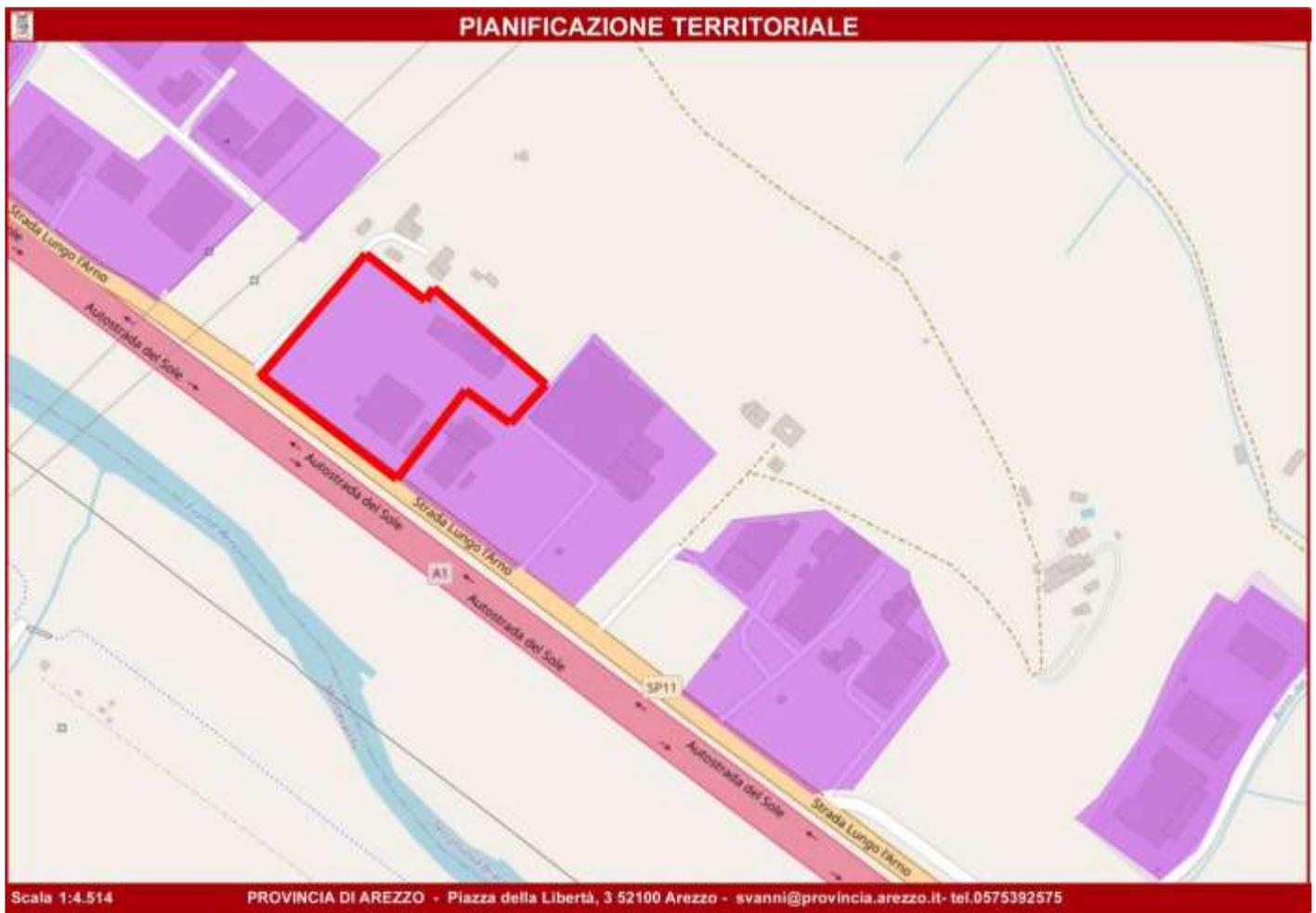
- contenuti ed indicazioni di tipo prescrittivo e regolativo in relazione alle sole specifiche competenze istituzionali (tutela e valorizzazione dell'ambiente per i soli aspetti di competenza, coordinamento della disciplina del territorio rurale, trasporto pubblico e rete della mobilità provinciale, rete ed edilizia scolastica, sistema informativo territoriale e territoriale, protezione civile), direttamente precettivi ed operativi per la definizione delle politiche, i piani e i programmi di settore provinciali, ma anche per gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica intercomunali e comunali;
- contenuti ed indicazioni di tipo ricognitivo ed interpretativo in relazione all'applicazione dei principi di governo del territorio e degli elementi di conformazione alla LR 65/2015 e al P.I.T./P.P.R., di indirizzo ed orientamento per la definizione di azioni e progetti strategici di area vasta e per la ricognizione dei contenuti statutari degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica intercomunali e comunali.

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

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

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

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



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

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

a) *Il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità*

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) *La riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni*

f) [...]

g) [...]

h) *La ricollocazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali*

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

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

- a) **perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento della attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;**
- b) [...]
- c) **individuare comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata rete di servizi alle imprese**
- d) favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;
- e) **incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale**
- f) **individuare eventuali comparti produttivi specializzati esistenti da attrezzare e completare**
- g) [...]
- h) individuare le aree di completamento ai fini della rilocalizzazione della attività produttive collocate insedi improprie
- i) [...]
- j) individuare eventuali insediamenti produttivi dismessi e perseguire in via prioritaria la loro riutilizzazione e trasformazione
- k) [...]
- l) [...]

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



Planimetria generale

L'attuazione delle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici comunali prevede la realizzazione e la cessione gratuita di un'ampia area destinata a standard urbanistici, verde pubblico, pista ciclabile, parcheggio pubblico, posta sul lato destro della strada regionale 69, variante 1, in direzione del capoluogo, oltre alla realizzazione di uno o più edifici ad uso artigianale nel lotto di terreno, identificato come Area di Trasformazione e Recupero DR val_E.



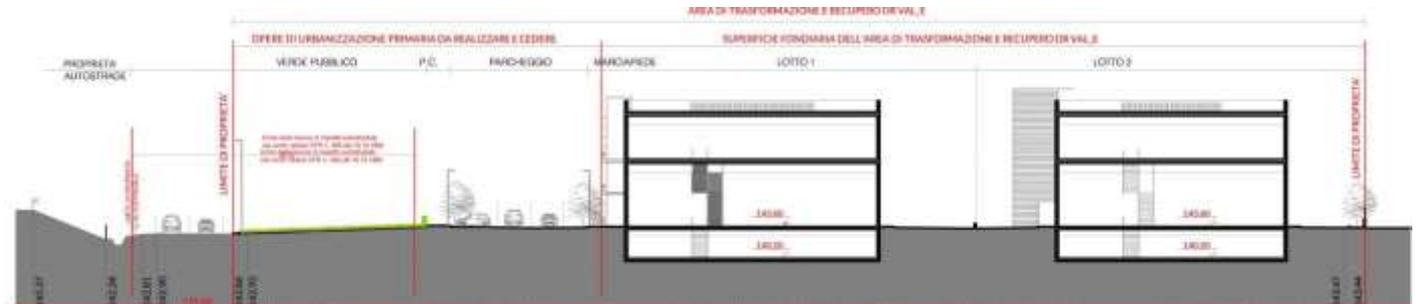
La scheda urbanistica relativa alla disciplina della perequazione dell'Area di trasformazione e Recupero Dr Val_E, prevede e/o consente la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, permettendo la realizzazione e la cessione di aree a standard inferiore a quelle previste, purché siano recuperate all'interno dell'area individuata come lotto edificabile.



Il progetto mira ad attuare le previsioni urbanistiche nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico vigente, senza prevedere la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti, attraverso la suddivisione in due lotti, su cui edificare uno o più edifici ad uso artigianale, oltre a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di

urbanizzazione primaria, previste nella scheda urbanistica DR Val_E, come, il verde pubblico, la pista ciclabile e il parcheggio pubblico, disposti sul lato destro della strada regionale 69 var.1 per chi la percorre verso il capoluogo.

Le opere di urbanizzazione risultano concentrate in una fascia compatta e compresa tra la viabilità regionale di fondovalle e i due lotti edificabili in cui si realizzeranno gli edifici, formando, così, un'area "cuscinetto", tra le "infrastrutture" di fondovalle, Arno, Autostrada del sole e strada regionale 69 var.1, e il nuovo tessuto edilizio, previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale comunale.



L'inserimento di questa ampia fascia di spazi pubblici consente la riqualificazione di un ambito territoriale lineare di fondovalle disposto parallelamente al corso del fiume Arno, e alla viabilità autostradale e regionale, fortemente caratterizzato dalla presenza di verde, parcheggi e pista ciclabile, e da un tessuto edilizio edificato ad una distanza minima di circa 40 metri dalla sede stradale, in modo da ottenere visuali prospettiche più ampie allargando il campo di visibilità al sistema collinare di fondovalle retrostante, migliorando decisamente l'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica nel prevedere una fascia "cuscinetto" composta da spazi pubblici come verde, parcheggi e pista ciclabile, hanno previsto anche un controviale parallelo alla strada regionale n. 69 var. 1, che consenta di accedere ai parcheggi pubblici e ai nuovi edifici previsti, attraverso la previsione di una nuova regolarizzazione degli accessi dalla viabilità esistente, in modo da separare il transito di scorrimento da quello "urbano" di quartiere.

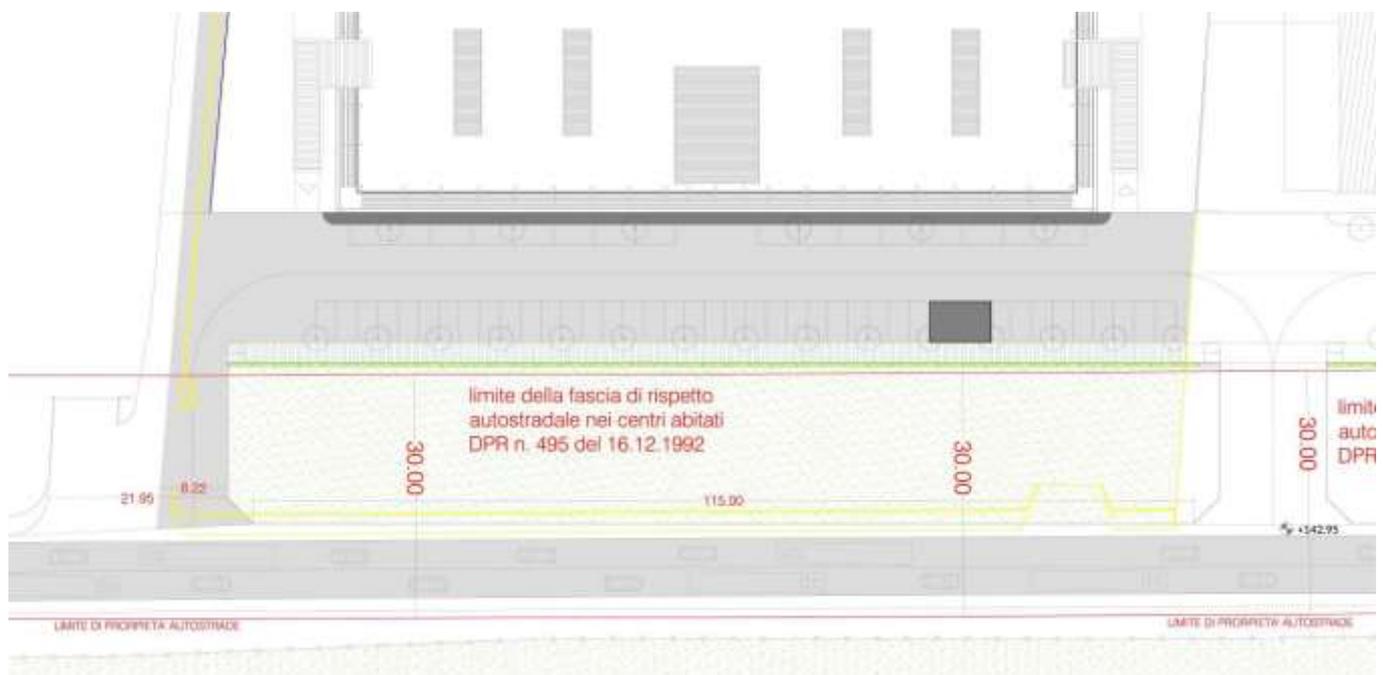


Nella fase di transizione, in cui si attuano previsioni urbanistiche di ciascun'Area di Trasformazione e Recupero, per cui si realizzano solo tratti di questa fascia composta di opere pubbliche, il Regolamento Urbanistico consente il mantenimento del numero degli accessi esistenti all'area, anche se è possibile spostarli oppure modificarne le dimensioni.

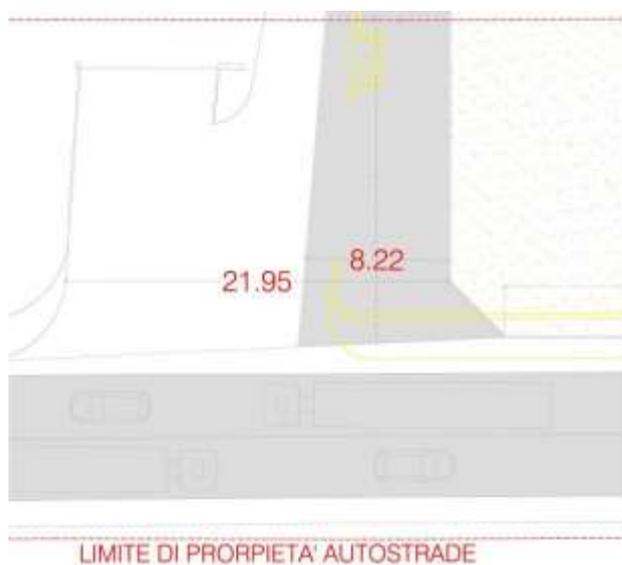
Nella fase di transizione, in cui si attuano previsioni urbanistiche di ciascun'Area di Trasformazione e Recupero, per cui si realizzano solo tratti di questa fascia composta di opere pubbliche, il Regolamento Urbanistico consente il mantenimento del numero degli accessi esistenti all'area, anche se è possibile spostarli oppure modificarne le dimensioni.

Il progetto prevede il mantenimento e l'allargamento dell'accesso diretto sulla strada regionale, autorizzato dalla Provincia e presente all'estremità Ovest dell'area d'intervento da cui attraverso una strada privata si accede sia all'area interessata che al complesso immobiliare retrostante, e la chiusura dell'attuale accesso diretto dalla strada regionale n. 69 variante 1, a servizio dell'attività di sostituzione e ricambio gomme per auto, nella parte sud dell'area.

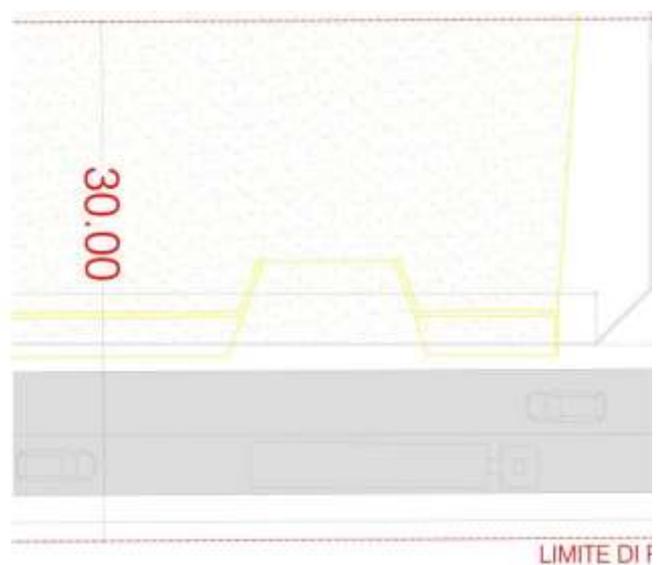
L'intero intervento è stato previsto in conformità alle prescrizioni urbanistiche dettate dal Regolamento Urbanistico, dal PTC e dal PIT, garantendo il mantenimento dei varchi prospettici sia dall'autostrada che dalla strada provinciale e la protezione con una fascia di verde del nucleo poderale esistente retrostante l'area d'intervento.



Planimetria degli accessi all'area



Particolare accesso strada privata



Particolare accesso chiuso, a sud dell'area

La fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna, è stata eliminata, in variante al Regolamento Urbanistico, in quanto si è ritenuto non di primaria necessità la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, anche se gli viene attribuita una destinazione a verde privato risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C., e internamente al territorio Urbanizzato.

Il piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico di fatto risulta un'integrazione e perfezionamento della normativa vigente, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo ineditato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area che presenta degli edifici edificati in modo sparso e disomogeneo, attraverso la volontà progettuale di ricucire e strutturare un tessuto edilizio in continuità a quello già realizzato nell'area limitrofa, tra l'altro attuato recentemente dal proponente per l'insediamento di una nuova sede della stessa attività produttiva, realizzando e cedendo gratuitamente all'amministrazione comunale l'ampia area compresa tra la strada regionale e i lotti edificabili, in cui sono previsti gli standard pubblici, composta da strada, parcheggi e verde pubblico, quest'ultimo articolato in ampio prato, e da filari di alberi ad alto e basso fusto in modo da ricreare il variegato e variopinto paesaggio collinare di fondovalle, evitando di realizzare l'impianto di distribuzione carburanti previsto e consentito nella stessa fascia di difficile inserimento paesaggistico, nel rispetto dei principi previsti dalla L.R. n.65/2014 e del P.I.T con valenza di Piano Paesaggistico.



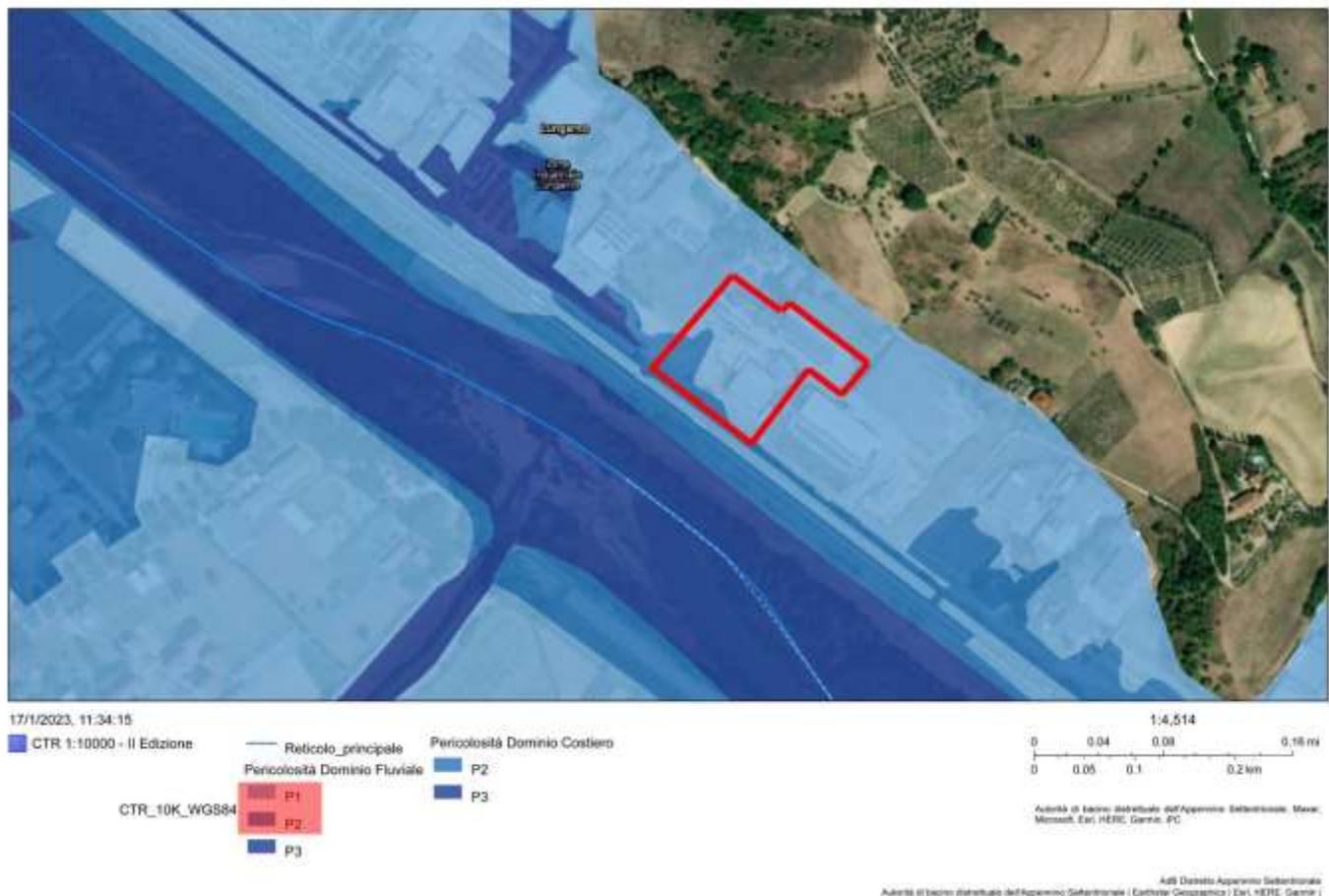
Per quanto sopra evidenziato non si ravvisano profili di incoerenza con lo strumento della pianificazione territoriale provinciale, anche in considerazione del fatto che il P.A. in variante in esame non interessa elementi per il quale il P.T.C.P. prevede prescrizioni, in quanto non sono interessate materie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

VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (P.G.R.A.), CON DPGR N°5/R DEL 30/01/2020 (REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 104 DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65 (NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO) CONTENENTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE) E CON LA L.R. N. 41 DEL 24/07/2018 "DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RISCHIO DI ALLUVIONI E DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA IN ATTUAZIONE DEL DECRETO LEGISLATIVO 23 FEBBRAIO 2010, N. 49 (ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA 2007/60/CE RELATIVA ALLA VALUTAZIONE E ALLA GESTIONE DEI RISCHI DI ALLUVIONI). MODIFICHE ALLA L.R. 80/2015 E ALLA L.R. 65/2014".

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

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

Mappa della Pericolosità da alluvione



Le misure del PGRA seguono quattro concetti fondamentali:

- quadro di pericolosità da alluvione condiviso e con modalità definite per il suo aggiornamento e sviluppo;
- direttive precise per la predisposizione degli strumenti urbanistici comunali con indicazione di cosa è opportuno prevedere e non prevedere nelle aree a pericolosità, lasciando al Comune il diritto di scelta finale;
- norme rigorose tese ad evitare l'aumento del rischio per gli insediamenti esistenti e tese a far sì che, in ogni caso, le previsioni siano eventualmente realizzate in condizioni tali da conoscere e gestire il rischio idraulico;

- competenza dell'Autorità per ciò che riguarda naturalmente l'aggiornamento del quadro conoscitivo del bacino, con rilascio di pareri solo per gli interventi del PGRA e per le opere pubbliche più importanti quali ospedali, scuole ed infrastrutture primarie, senza influire sulle attività edilizie la cui competenza è demandata, come è logico che sia, all'azione comunale.

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

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

1. *Nelle aree P2, per le finalità di cui all'art. 1, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio, fatto salvo quanto previsto al seguente comma 2 e al successivo art. 10.*
2. *Nelle aree P2 da alluvioni fluviali l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle opere idrauliche in merito all'aggiornamento del quadro conoscitivo con conseguente riesame delle mappe di pericolosità.*
3. *Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.*

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

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

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

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

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

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

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

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

1. *Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di gestione del rischio;*
2. *Nelle aree P1 da alluvioni fluviali l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle opere idrauliche in merito all'aggiornamento del quadro conoscitivo con conseguente riesame delle mappe di pericolosità;*
3. *La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio per la realizzazione degli interventi nelle aree P1.*

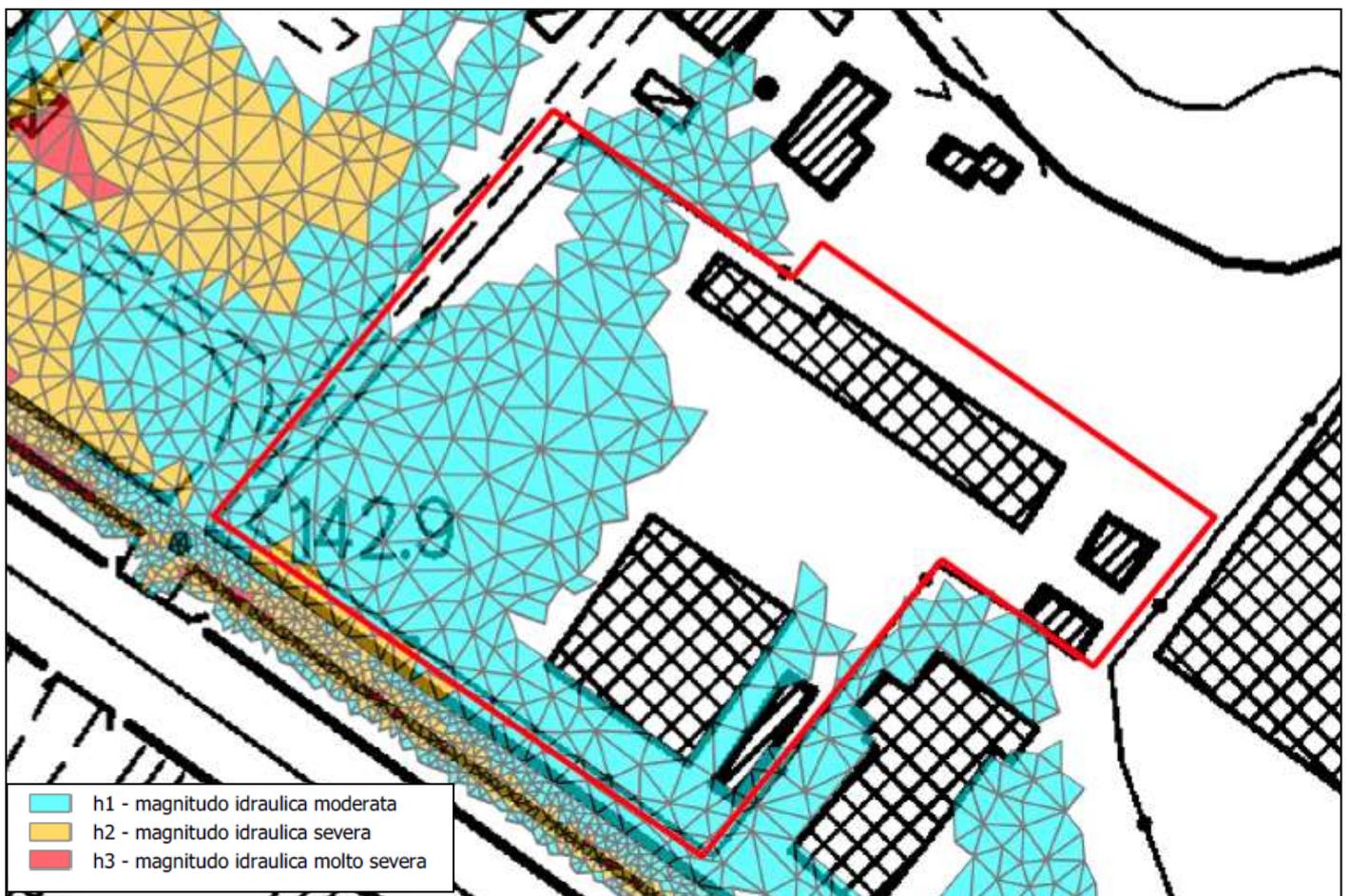
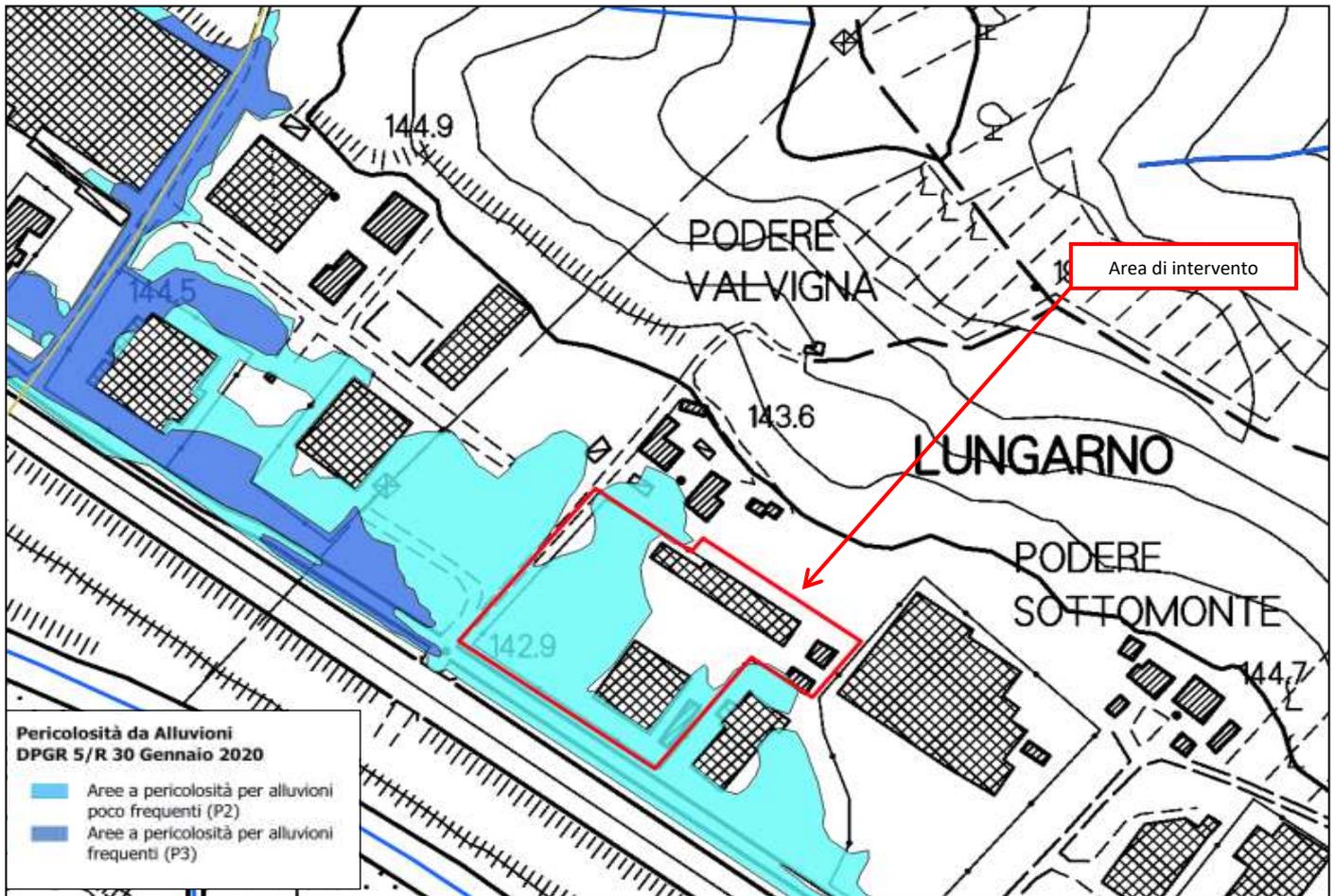
Con il D. P.G.R. TOSCANA 30/01/2020, N. 5/R viene approvato il "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.", il quale si disciplina in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

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

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

A seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo in termini di linee segnalatrici di probabilità pluviometrica derivante dallo studio denominato "Analisi di frequenza regionale delle precipitazioni estreme" Regione Toscana - Marzo 2014, dell'aggiornamento del modello idrologico-idraulico del fiume Arno nel tratto tra la diga di Levane e la confluenza con il fiume Sieve, approvato un apposito procedimento conclusosi con Decreto del Segretario Generale di Autorità di Bacino Distrettuale (ADD): n. 100 del 3 novembre 2021, ed infine dell'aggiornamento normativo in termini di pericolosità idraulica: LRT 41/2018 e smi e Regolamento Regionale 5/R del 30 gennaio 2020 (regolamento di attuazione dell'art.104 della LR 65/2014), è risultato necessario aggiornare il quadro conoscitivo in tema di pericolosità idraulica relativo all'area di intervento.

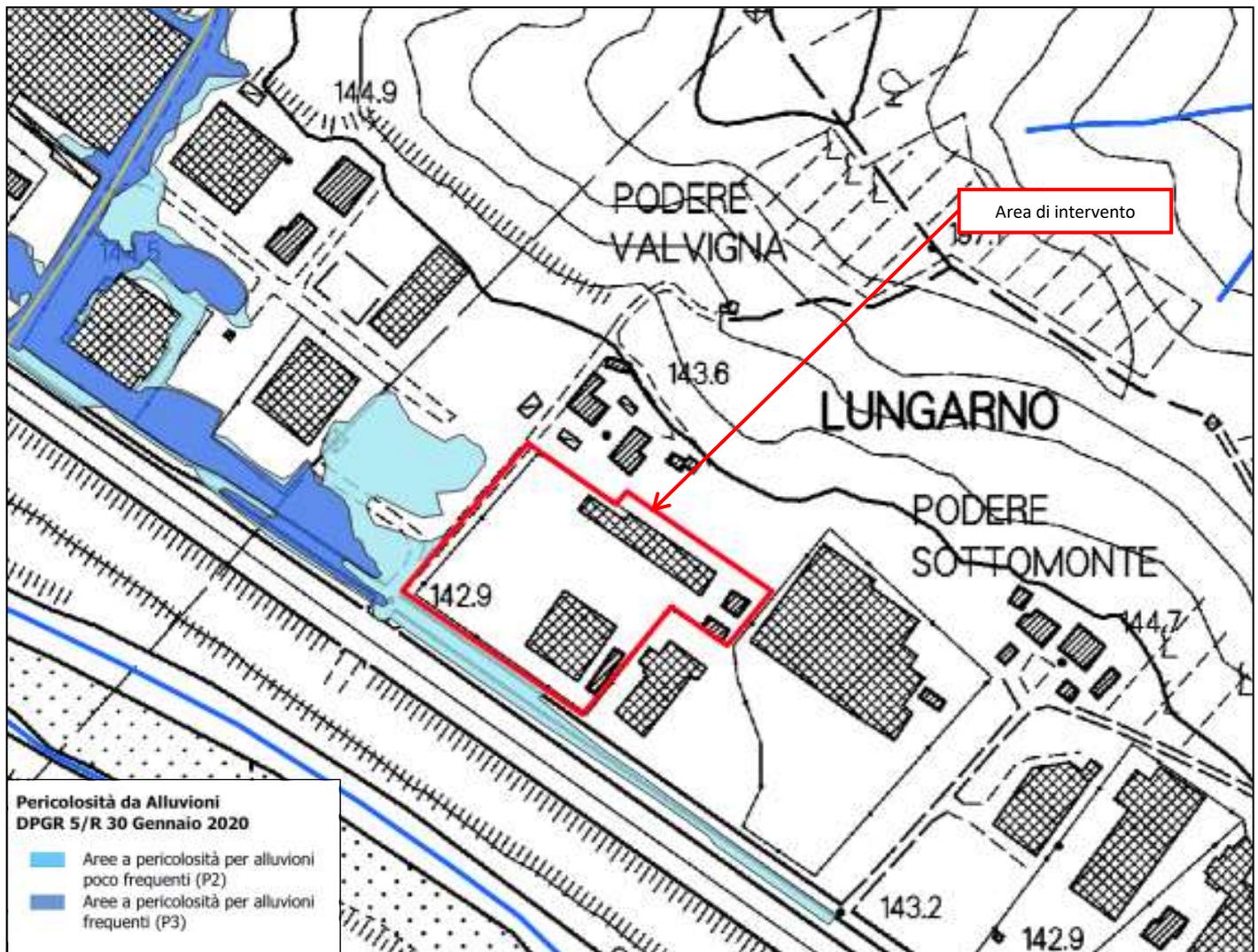
Dagli approfondimenti eseguiti risulta che l'area dove sono previsti gli interventi ricade in una zona interessata da pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e in magnitudo idraulica moderata, come evidenziato nelle figure seguenti.



La fattibilità dell'intervento risulta condizionata dai seguenti interventi:

1. Installazione di due dispositivi antiriflusso sui tombini T3C e T4 (ex misura VA.D.04 contenuta nel PO);
2. Rialzamento della coronella arginale in corrispondenza dell'attraversamento carrabile denominato "accesso A3" (ex misura VA.E.02 contenuta nel PO), fino a portarne la quota a 143.69 m slm;
3. La quota del piano di calpestio degli edifici, della viabilità di penetrazione e dei parcheggi dovrà essere non inferiore a:
 $142.75+0.50=143.25$ m slm.

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



In questo scenario si ha un netto miglioramento delle condizioni di rischio nell'area di intervento e nelle aree limitrofe, sia in termini di superficie interessata da allagamenti che di battenti e magnitudo idraulica.

Su tutta l'area e quindi anche per i parcheggi interrati, si ha il non superamento del rischio medio R2.

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

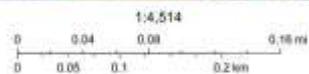
VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

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

Mappa "PAI frane nel bacino dell'Arno"



17/1/2023, 12:08:08



Autentici di bacino elaborati dall'Appennino Subappennino, Maxar, Microsoft

Area pianificazione assetto idrogeologico e base
Autentici di bacino elaborati dall'Appennino Subappennino (Maxar, Microsoft)

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

ANALISI E VERIFICA DELLA COERENZA INTERNA

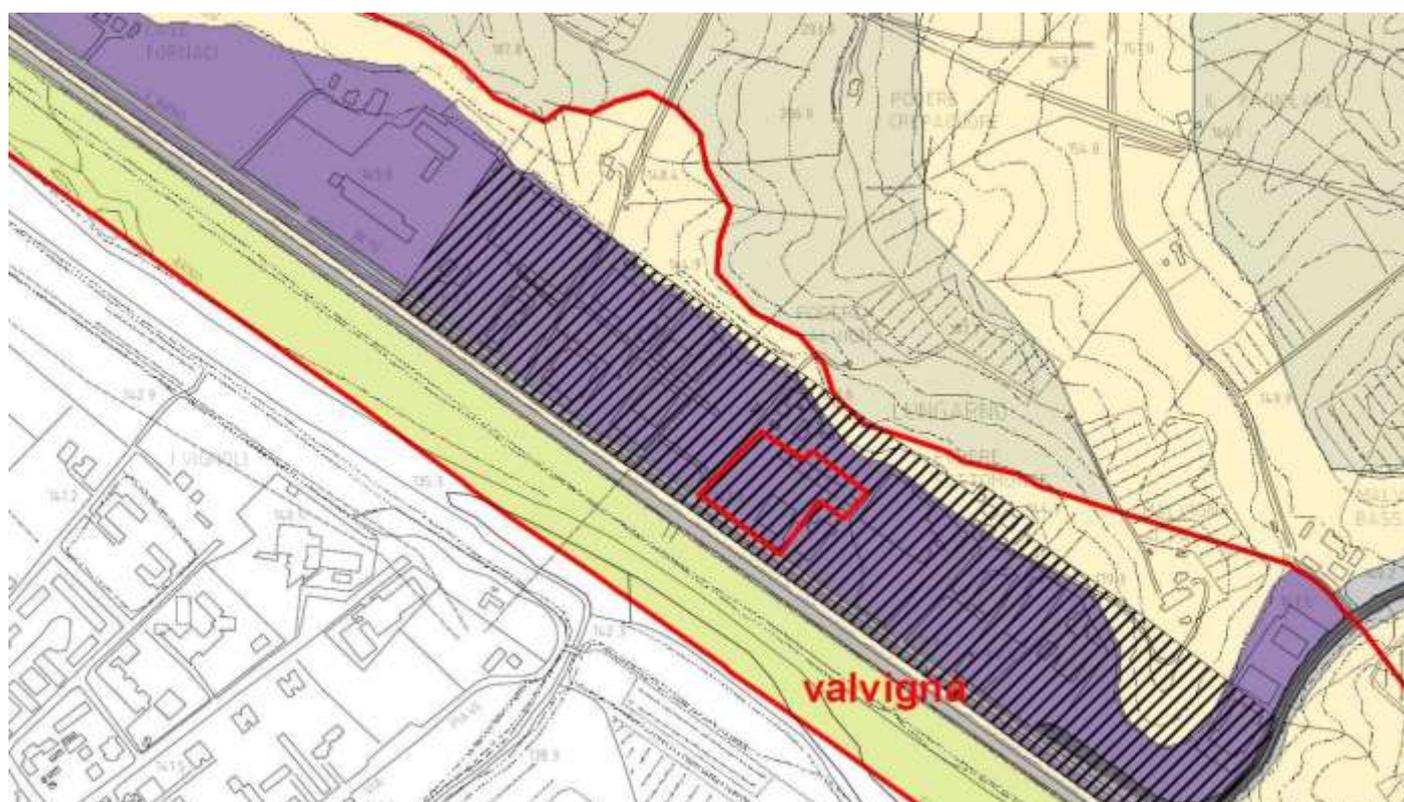
VERIFICA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VERIFICA DELLE DIRETTIVE E DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

Il piano Strutturale vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. del e individua la zona oggetto di Piano Attuativo in Variante al Regolamento urbanistico, all'interno del Sistema del Fondovalle, sottosistema delle Valli antropizzate, all'interno del territorio urbanizzato, ambito della produzione, aree degradate.

Di seguito si procede a riportare le linee d'intervento, le invarianti, le azioni e gli obiettivi da verificare per una corretta coerenza della proposta progettuale con lo strumento di pianificazione in analisi.

Estratto della carta "PS 03" Sottosistemi funzionali e utoe



Sistema fondovalle

Sottosistemi funzionali

	La città storica
	La città consolidata
	La città da consolidare
	La produzione
	Parco fluviale del Cluffenna
	Parco della collina
	Area agricola di fondovalle

Sistema collina

Sottosistemi funzionali

	Tessuto storico
	Tessuto da consolidare
	Parco fluviale del Cluffenna
	Area agricola di collina

Collegamenti di fondovalle

	L'Anno
	Viabilità sovracomunali
	Collegamenti con la collina
	Collegamenti trasversali
	Collegamenti di progetto

Collegamenti della collina

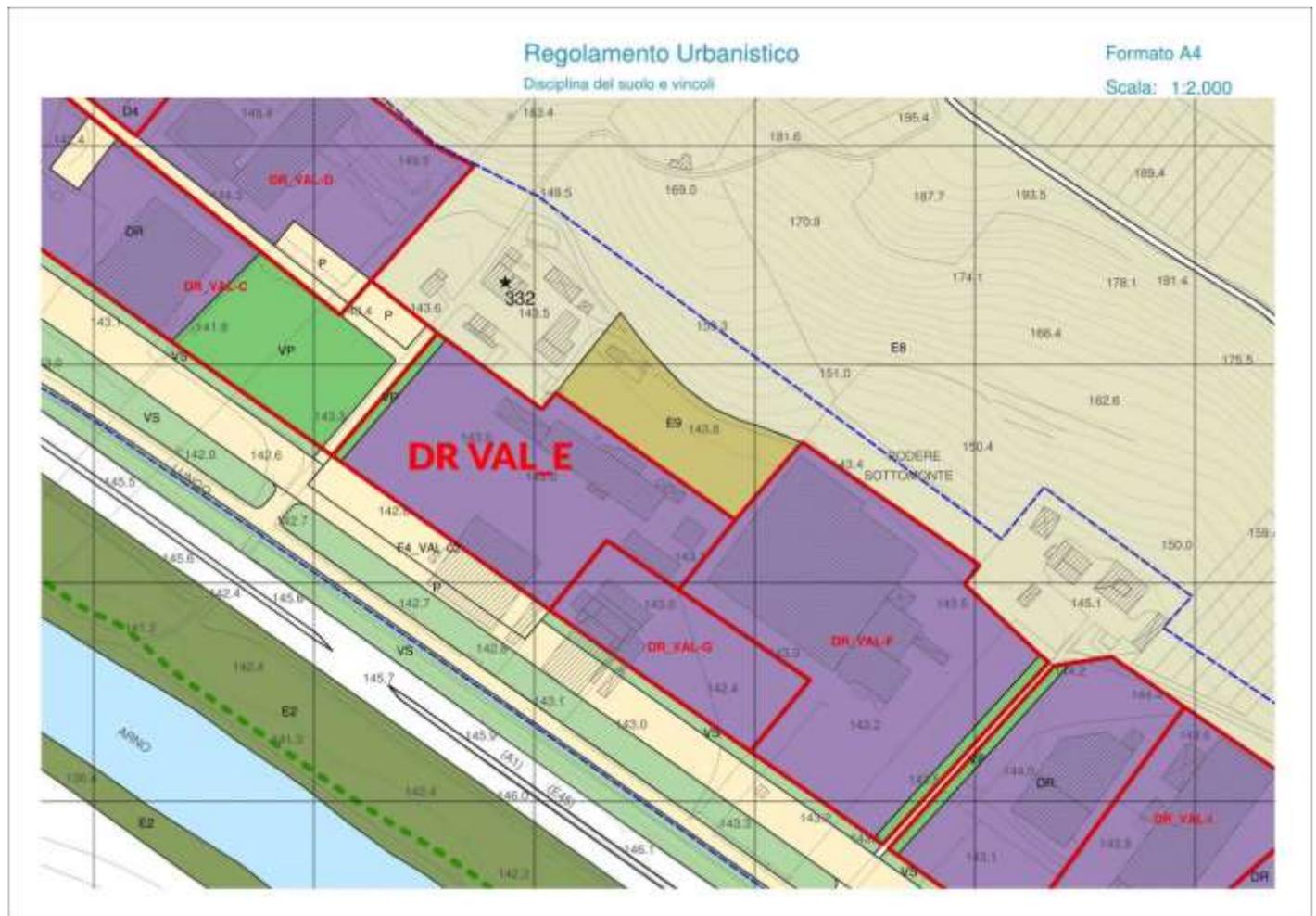
	La Setteponti
	I collegamenti con il fondovalle
	Collegamenti di progetto

L'UTOE

Aree degradate

Ambito di intervento unitario intercomunale

Estratto del Regolamento Urbanistico



Legenda

RU_COMPARTI

▭ Aree a perequazione

▭ Comparti

RU_DISCIPLINA_DEL_SUOLO

▭ Zona a matrice storica

▭ Acque

▭ Sottozone ARI

▭ Zone di saturazione

▭ Zone di espansione

▭ Cimitero

▭ Zone per le attività produttive

▭ Aree degli oliveti terrazzati o cigionati lungo la Settepont

▭ Il fondovalle largo della Valle dell'Arno

▭ Il fondovalle del Ciuffenna presso Terranuova

▭ Il fondovalle del Ciuffenna dalla Penna alla Setteponti

▭ Le valli a bassa antropizzazione

▭ I piani del fronte Est

▭ I pianali della Setteponti

▭ Le colline del Valdarno

▭ Aree perurbane

▭ Insediamenti diffusi nel territorio

▭ Sottozone speciali

▭ Aree per escavazione

▭ Attrezzature territoriali

▭ Attrezzature territoriali

▭ Ferrovia

▭ Sottozona FT

▭ Parcheggio

▭ Parcheggio di progetto

▭ Verde privato

▭ Verde pubblico

▭ Verde stradale

▭ Verde pubblico attrezzato

▭ Viabilità

▭ Viabilità di progetto

▭ Ambito unitario di intervento

▭ Ambito progetto mitigazione regimazione idraulica

▭ PISTE_CICLABILI

▭ piste ciclabili di progetto

★ PUNTI_SCHEDE_STORICI

▭ Centro_Abitato

▭ abitato

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

1.1 LE VALLI ANTROPIZZATE

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

Il sottosistema comprende le valli dell'Arno, del Ciuffenna e del Torrente delle Ville. Sono le parti del territorio comunale interessate dai processi antropici di maggiore rilevanza dell'ultimo secolo. A fronte di un territorio di mezza costa che perdeva potere di attrazione per la decadenza dell'economia di montagna, le aree vallive del territorio erano interessate dai tumultuosi sviluppi legati ai processi di industrializzazione che caratterizzarono il Valdarno tra la fine del XIX e gli inizi del XX secolo.

Il territorio di Terranuova rimase a lungo escluso da tali fenomeni anche perché il fiume Arno costituiva elemento di divisione tra l'area più infrastrutturata, industrializzata e moderna di Montevarchi e San Giovanni ed un ambito ancora totalmente legato all'economia agricola; gli elementi infrastrutturali di maggiore importanza (strada statale 69 e ferrovia Roma-Firenze) correvano sull'asse Montevarchi - San Giovanni escludendo, di fatto, l'abitato di Terranuova Bracciolini.

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

La realizzazione, agli inizi degli anni sessanta, dell'autostrada A1 Roma -Milano ed il nuovo casello a servizio del Valdarno ha ribaltato gli antichi modelli di sviluppo basati su sistemi infrastrutturali che, nel frattempo, avevano perso la loro originaria importanza. I nuovi caselli autostradali sostituiscono, per importanza e capacità di attrazione economica, le vecchie stazioni ferroviarie, sia per quanto riguarda la mobilità delle persone che delle merci. Essi divengono le nuove nodalità territoriali intorno alle quali tendono a concentrarsi tutte le attività legate alla produzione ed allo scambio delle merci.

Il casello del Valdarno rientra a tutti gli effetti in questa analisi con l'ulteriore vantaggio di essere ubicato in posizione baricentrica rispetto ai tre aggregati di maggiore importanza demografica ed economica.

La realizzazione dell'autostrada e del relativo casello costituiscono un volano per la crescita economica ed urbanistica di Terranuova Bracciolini.

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

Alla crisi di alcune attività dell'industria pesante nei comuni vicini fa riscontro la nascita e la crescita di una imprenditoria più moderna legata alla moda, ed ai settori ad alta specializzazione tecnologica. Della crescita e dello sviluppo economico del nuovo distretto industriale ha beneficiato l'intero Valdarno risolvendo i problemi occupazionali e creando un benessere diffuso in tutta l'area.

Di contro i problemi legati alla mobilità risultano tuttora irrisolti con sistemi infrastrutturali vecchi e rimasti praticamente immutati negli ultimi cinquanta anni.

La previsione della variante alla SR69, ancora in corso di realizzazione da parte della Provincia di Arezzo sposta la viabilità regionale, con la costruzione di un nuovo ponte a sud di attraversamento dell'Arno, dai territori di S.Giovanni V.no e Montevarchi a quello del comune di Terranuova.

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

1.1.2 Le invarianti strutturali.

Rappresentano invarianti strutturali per il sottosistema ambientale delle valli antropizzate:

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

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

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

1.1.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.

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

1. Valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, quello specialistico e quello rurale qualificato attraverso l'individuazione di norme e regole tese alla tutela e conservazione degli stessi nel rispetto del quadro di riferimento individuato con il P.T.C.P. Attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale censisce tutto il patrimonio storico sia dei centri urbani minori che territorio rurale ed il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.
2. Promuovere il recupero funzionale e tipologico del patrimonio edilizio compreso all'interno del centro storico del Capoluogo attraverso l'individuazione di regole di trasformazione che, nel rispetto dell'impianto urbanistico, consentano un recupero degli antichi valori tipologici ed architettonici. Attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale censisce il patrimonio edilizio del centro storico del capoluogo ed il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.
3. Individuazione, nella frazione della Penna, di un sistema infrastrutturale e di servizi capace di affrancare l'autonomia della frazione rispetto al Capoluogo. Conseguente incremento del sistema insediativo e produttivo.
4. Evitare processi di crescita dei due nuclei delle Ville (Ville e Ville Madrigale) che tendano alla saldatura degli stessi favorendo processi di strutturazione non lineari.
5. Consolidare, incrementare ed infrastrutturare gli insediamenti produttivi posti lungo l'asse autostradale, favorendo il recupero del degrado di alcuni insediamenti. Potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi. Non ostacolare la permanenza delle strutture produttive insediate nelle altre parti del territorio non in contrasto con il tessuto urbano e le infrastrutture esistenti o in previsione e, di contro, favorire la riconversione degli insediamenti che, per la loro ubicazione e caratteristiche, contrastano con il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale.
6. Individuare una complessità di servizi e funzioni da insediare in prossimità del casello autostradale al fine di utilizzare tale risorsa per tutte quelle attività funzionali alla mobilità territoriale quali: attività di servizio e di supporto alle imprese, centri all'ingrosso, magazzini, spazi per mostre e/o fiere, attività di tipo turistico ricettivo etc. Tali insediamenti, potranno anche esuberare la sfera di interesse strettamente comunale in ragione dei vantaggi che l'ubicazione comporta rispetto al contenimento della mobilità su tutto il comprensorio del Valdarno.
7. Progettazione di massima delle nuove viabilità di scarto per definire i limiti della struttura urbana del Capoluogo ed individuare i bordi entro i quali contenere i nuovi sviluppi edilizi. Tali viabilità definiranno il limite a monte dei nuovi sviluppi edilizi in coerenza con il limite a valle da far coincidere sul torrente Ciuffenna più che con la nuova circonvallazione.
8. Tutela dei valori ambientali e paesaggistici del Torrente Ciuffenna e sua utilizzazione come Parco fluviale urbano, luogo per percorsi ciclabili e pedonali da collegarsi al sistema del verde e delle attrezzature per lo sport ed il tempo libero.
9. Individuazione di spazi per attrezzature contigue all'abitato capaci di costituire nodalità urbane per favorire e promuovere la costituzione di sistemi infrastrutturali complessi, attraverso interventi di miglioramento viario, di arredo urbano e di adeguamento degli standard urbanistici.
10. Interventi mirati di riqualificazione urbana delle aree più degradate dei vari centri attraverso operazioni di consolidamento e strutturazione dell'edificato. Valorizzazione delle antiche viabilità di scarto del capoluogo ormai divenute a tutti gli effetti parti importanti del tessuto urbano.

1.3.4 La produzione.

L'ambito è caratterizzato dai principali insediamenti produttivi del comune, concentrati in aree specifiche e circoscritte del territorio, che mostrano segni di continua evoluzione.

L'attività produttiva si è progressivamente allontanata dal tessuto urbanizzato del centro urbano verso le aree libere del fondovalle, distanti dalle aree abitate, ma comunque in prossimità della rete di connessione infrastrutturale.

L'ambito individuato dal piano comprende aree già insediate, aree in corso di realizzazione ed altre aree di nuovo impianto, come riserva per un ulteriore incremento della domanda. Attualmente nelle aree esistenti non è sufficientemente garantito un rapporto

ottimale di servizi ed infrastrutture, sia in termini quantitative, sia in termini di rapporti qualitativi tra le diverse parti urbane. Le invariati strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico, tenendo conto delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi e delle prescrizioni della valutazione ambientale strategica, dovrà definire il rapporto tra le aree produttive e gli spazi aperti ed edificati circostanti; in particolare dovrà disciplinare le aree in fregio alla Sp.11 in fase di adeguamento a SR69 nelle aree di Valvigna e Poggilupi. Dovrà essere prestata particolare cura alla progettazione degli spazi collettivi. Le strade di distribuzione all'interno dell'ambito dovranno garantire una migliore sicurezza e qualità urbana ed ambientale e dovranno perseguire il raccordo con i tracciati viari e ciclopedonali esistenti.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere opportune aree "filtro" di salvaguardia per i nuclei residenziali presenti nelle aree attigue a quelle produttive da realizzare tramite la costituzione di fasce di verde pubblico o privato e di schermature vegetali.

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

Destinazioni compatibili o escluse:

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

Art. 9 Sistema fondovalle: le valli antropizzate.

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

Lo Statuto del Territorio individua per questo sottosistema:

Le invariati strutturali:

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

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

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

Strategie di pianificazione:

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

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

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

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

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

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

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

L'attuazione delle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici comunali prevede la realizzazione e la cessione gratuita di un'ampia area destinata a standard urbanistici, verde pubblico, pista ciclabile, parcheggio pubblico, posta sul lato destro della strada regionale 69, variante 1, in direzione del capoluogo, oltre alla realizzazione di uno o più edifici ad uso artigianale nel lotto di terreno, identificato come Area di Trasformazione e Recupero DR val_E.

La scheda urbanistica relativa alla disciplina della perequazione dell'Area di trasformazione e Recupero Dr Val_E, prevede e/o consente la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti funzionale all'area Valvigna all'interno della fascia compresa tra la strada regionale e lotto edificabile, permettendo la realizzazione e la cessione di aree a standard inferiore a quelle previste, purché siano recuperate all'interno dell'area individuata come lotto edificabile.

Il progetto mira ad attuare le previsioni urbanistiche nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico vigente, senza prevedere la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti, attraverso la suddivisione in due lotti, su cui edificare uno o più edifici ad uso artigianale, oltre a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria, previste nella scheda urbanistica DR Val_E, come, il verde pubblico, la pista ciclabile e il parcheggio pubblico, disposti sul lato destro della strada regionale 69 var.1 per chi la percorre verso il capoluogo.



Planimetria generale



Le opere di urbanizzazione risultano concentrate in una fascia compatta e compresa tra la viabilità regionale di fondovalle e i due lotti edificabili in cui si realizzeranno gli edifici, formando, così, un'area "cuscinetto", tra le "infrastrutture" di fondovalle, Arno, Autostrada del sole e strada regionale 69 var.1, e il nuovo tessuto edilizio, previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale comunale.



L'inserimento di questa ampia fascia di spazi pubblici consente la riqualificazione di un ambito territoriale lineare di fondovalle disposto parallelamente al corso del fiume Arno, e alla viabilità autostradale e regionale, fortemente caratterizzato dalla presenza di verde, parcheggi e pista ciclabile, e da un tessuto edilizio edificato ad una distanza minima di circa 40 metri dalla sede stradale, in modo da ottenere visuali prospettive più ampie allargando il campo di visibilità al sistema collinare di fondovalle retrostante, migliorando decisamente l'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica nel prevedere una fascia "cuscinetto" composta da spazi pubblici come verde, parcheggi e pista ciclabile, hanno previsto anche un controviale parallelo alla strada regionale n. 69 var. 1, che consenta di accedere ai parcheggi pubblici e ai nuovi edifici previsti, attraverso la previsione di una nuova regolarizzazione degli accessi dalla viabilità esistente, in modo da separare il transito di scorrimento da quello "urbano" di quartiere.



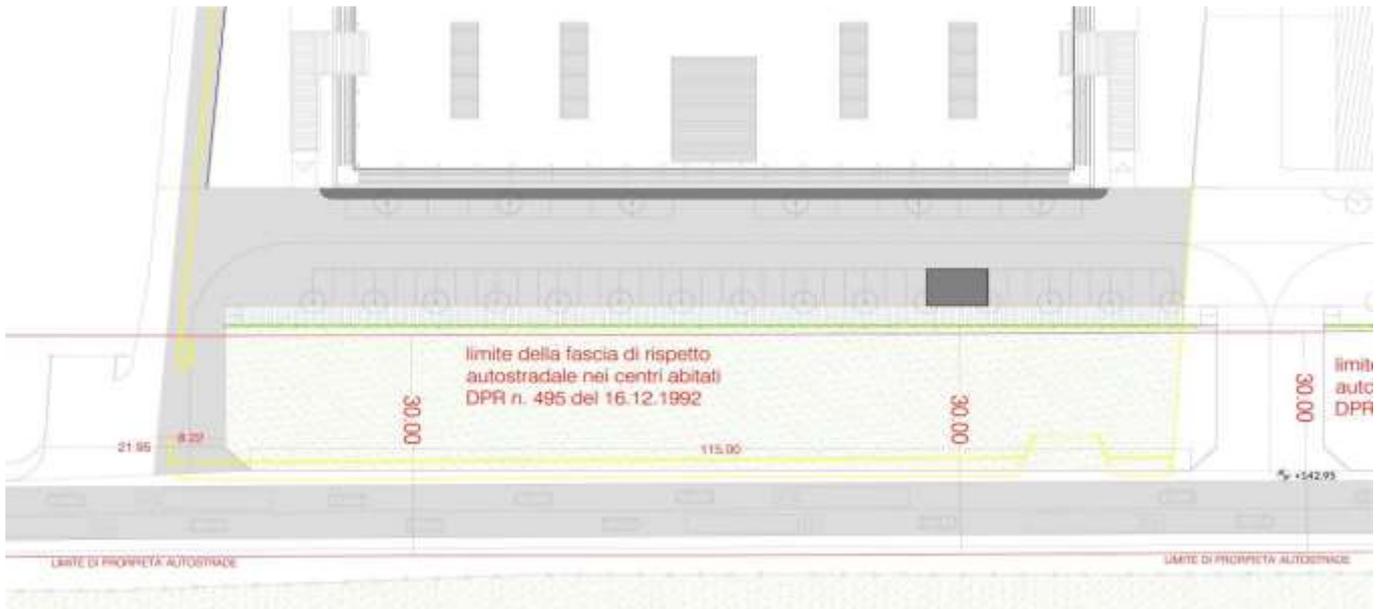
Nella fase di transizione, in cui si attuano previsioni urbanistiche di ciascun'Area di Trasformazione e Recupero, per cui si realizzano solo tratti di questa fascia composta di opere pubbliche, il Regolamento Urbanistico consente il mantenimento del numero degli accessi esistenti all'area, anche se è possibile spostarli oppure modificarne le dimensioni.

Nella fase di transizione, in cui si attuano previsioni urbanistiche di ciascun'Area di Trasformazione e Recupero, per cui si realizzano solo tratti di questa fascia composta di opere pubbliche, il Regolamento Urbanistico consente il mantenimento del numero degli accessi esistenti all'area, anche se è possibile spostarli oppure modificarne le dimensioni.

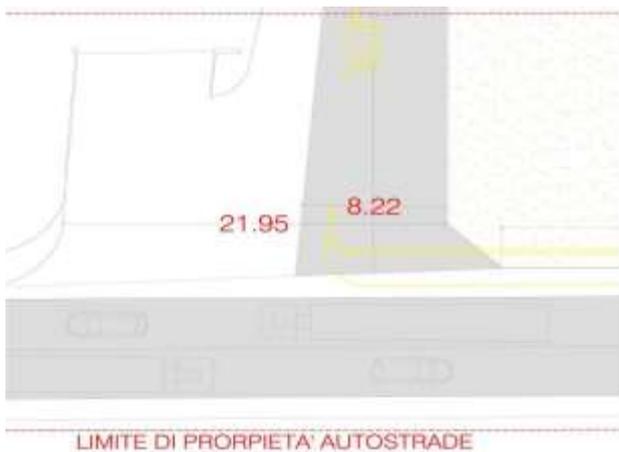
Il progetto prevede il mantenimento e l'allargamento dell'accesso diretto sulla strada regionale, autorizzato dalla Provincia e presente all'estremità Ovest dell'area d'intervento da cui attraverso una strada privata si accede sia all'area interessata che al complesso immobiliare retrostante, e la chiusura dell'attuale accesso diretto dalla strada regionale n. 69 variante 1, a servizio dell'attività di sostituzione e ricambio gomme per auto, nella parte sud dell'area.



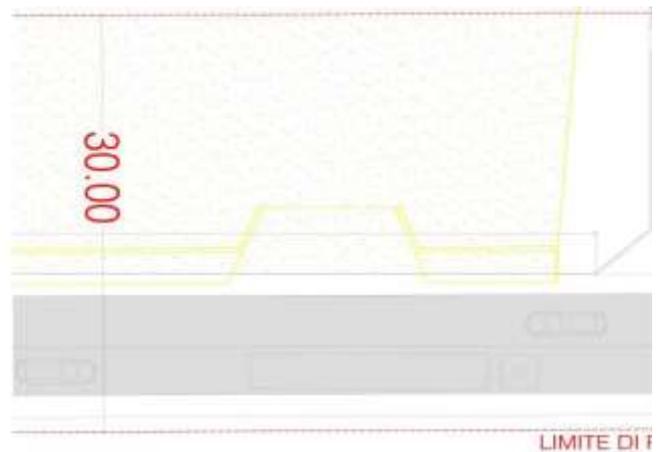
L'intero intervento è stato previsto in conformità alle prescrizioni urbanistiche dettate dal Regolamento Urbanistico, dal PTCP e dal PIT, garantendo il mantenimento dei varchi prospettici sia dall'autostrada che dalla strada provinciale e la protezione con una fascia di verde del nucleo poderale esistente retrostante l'area d'intervento.



Planimetria degli accessi all'area



Particolare accesso strada privata



Particolare accesso chiuso, a sud dell'area

La fascia di verde prevista sul lato della strada privata interna, è stata eliminata, in variante al Regolamento Urbanistico, in quanto si è ritenuto non di primaria necessità la schermatura e la protezione che ne deriva dall'inserimento di una "barriera verde", in quanto l'area limitrofa alla sinistra della strada di penetrazione è di fatto in continuità con il sistema della produzione, previsto dagli strumenti urbanistici, anche se gli viene attribuita una destinazione a verde privato risulta interna all'Area di Trasformazione e Recupero DR Val_C,, e internamente al territorio Urbanizzato.

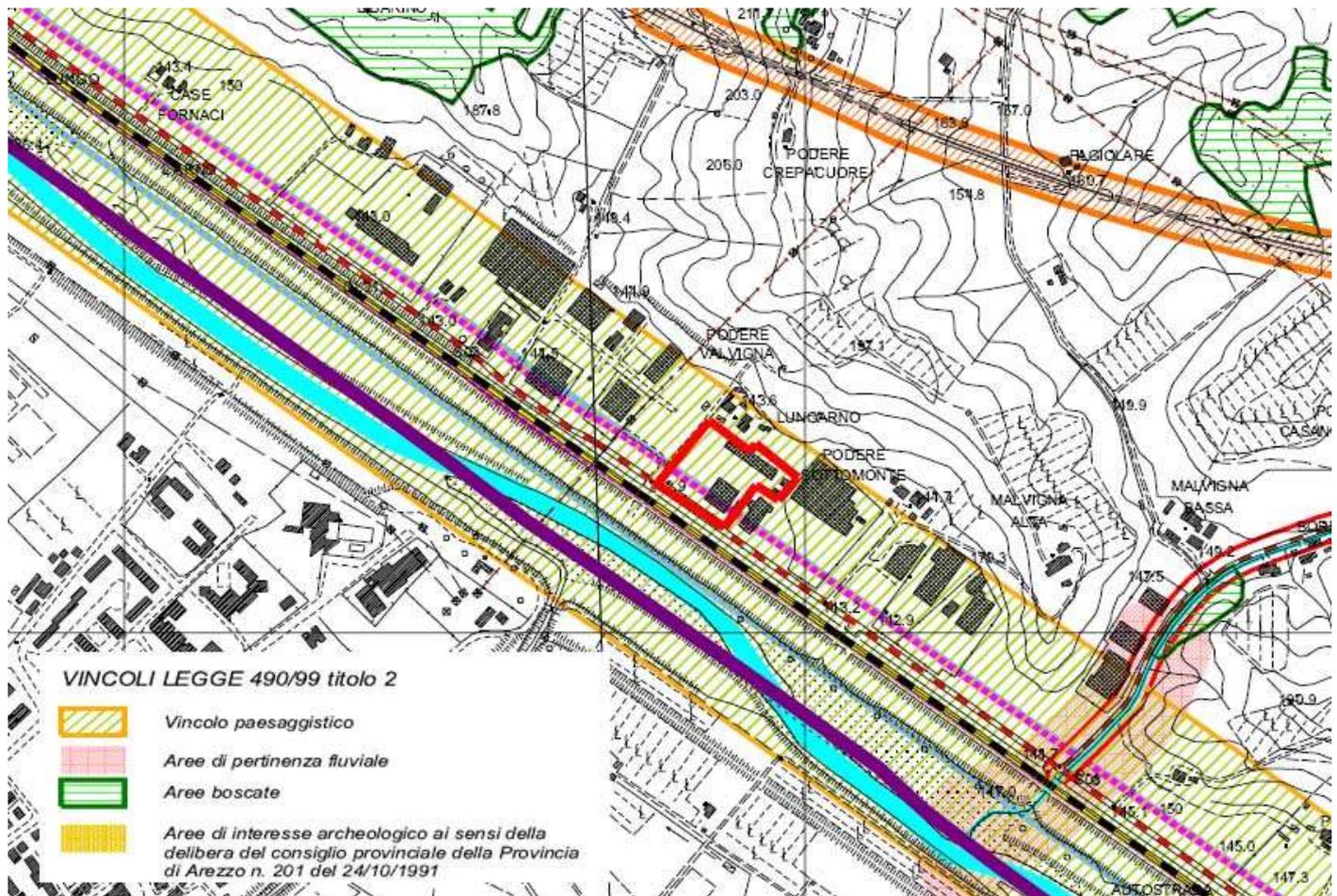
Il piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico di fatto risulta un'integrazione e perfezionamento della normativa vigente, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo ineditato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area che presenta degli edifici edificati in modo sparso e disomogeneo, attraverso la volontà progettuale di ricucire e strutturare un tessuto edilizio in continuità a quello già realizzato nell'area limitrofa, tra l'altro attuato recentemente dal proponente per l'insediamento di una nuova sede della stessa attività produttiva, realizzando e cedendo gratuitamente all'amministrazione comunale l'ampia area compresa tra la strada regionale e i lotti edificabili, in cui sono previsti gli standard pubblici, composta da strada, parcheggi e verde pubblico, quest'ultimo articolato in ampio prato, e da filari di alberi ad alto e basso fusto in modo da ricreare il variegato e variopinto paesaggio collinare di fondovalle, evitando di realizzare l'impianto di distribuzione carburanti previsto e consentito nella stessa fascia di difficile inserimento paesaggistico, nel rispetto dei principi previsti dalla L.R. n.65/2014 e del P.I.T con valenza di Piano Paesaggistico.



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

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

VERIFICA DEL PROGETTO CON LE PRESCRIZIONI RELATIVE AL VINCOLO ARCHEOLOGICO



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

Di seguito si riportano l'art. 28 delle NTA del Piano Strutturale e l'art. 95 delle NTA del Regolamento Urbanistico, che prescrivono le procedure da intraprendere nel caso in cui durante la fase delle lavorazioni emerga reperti archeologici.

Art. 28 NTA PS - STATUTO

Ambiti suscettibili di interesse archeologico. Il P.S. prende atto di alcuni ambiti segnalati dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana e recepiti dall'Amministrazione Provinciale con delibera C.P. n. 30 del 30/03/1994 in applicazione alla Deliberazione C.R. 296/88. Entro tali ambiti agiscono le previsioni del P.S. e del R.U. con la limitazione dell'obbligo di segnalazione preventiva alla Soprintendenza Archeologica della Toscana dell'inizio dei lavori da parte dei soggetti beneficiari delle concessioni o autorizzazioni edilizie o attuatori di opere pubbliche. Le modalità per tali segnalazioni saranno precisate con il R.U.

ART. 95 - AMBITI SUSCETTIBILI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Nelle aree suscettibili di interesse archeologico così come localizzate negli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale di cui all'art 28 delle NTA del PS, sono consentiti tutti gli interventi su aree ed edifici esistenti nel rispetto delle NTA delle singole sottozone.

Gli interventi di che interessino alterazioni dell'assetto morfologico delle aree oggetto di vincolo, sono subordinati a comunicazione da inoltrarsi alla "Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana-Firenze".

In assenza della suddetta comunicazione in tali zone sono vietati:

- *Interventi per la realizzazione di nuove costruzioni;*
- *Tutti gli interventi di rimodellamento morfologico delle aree e tutte le opere che comportano interventi di modifica dell'assetto geomorfologico esistente quali:*
 - *movimenti terra, sbancamenti, livellamento di terreni, scavi oltre 50 cm di profondità;*
 - *rimozioni di opere murarie e/o reperti di murature parzialmente interrato e tracciati viari;*
 - *manufatti storici relativi ad opere idrauliche del reticolo superficiale.*

La comunicazione da inoltrarsi alla Soprintendenza per i beni Archeologici della Regione Toscana-Firenze dovrà contenere:

- *il progetto delle opere con indicato la tipologia degli interventi;*
- *la localizzazione topografica dell'area,*
- *individuazione catastale,*
- *la documentazione fotografica dei luoghi e eventuale foto aerea.*

La Soprintendenza per i beni Archeologici della Regione Toscana si dovrà pronunciare entro giorni 20 dall'invio della comunicazione.

L'assenza di comunicazione entro il termine di cui sopra equivale a parere favorevole.

La mancata comunicazione del richiedente equivale ad illecito amministrativo sanzionabile ai sensi della vigente legislazione.

Per la verifica preventiva di opere pubbliche e/o lavori pubblici di cui al D lgs 163/2006 si rimanda alle disposizioni di cui agli articoli 95 e 96 dello stesso decreto legislativo.

Fatto salvo quanto sopra, nel caso di rinvenimento nel corso dei lavori di reperti archeologici è fatto obbligo ai sensi del D.lgs 42/2004 degli art. 822,823 e 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere l'attività ed avvertire immediatamente la Soprintendenza Archeologica di Firenze.

L'area interessata dal progetto del Piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico vigente non risulta censita da nessuno strumento di pianificazione territoriale Regionale, Provinciale e Comunale.

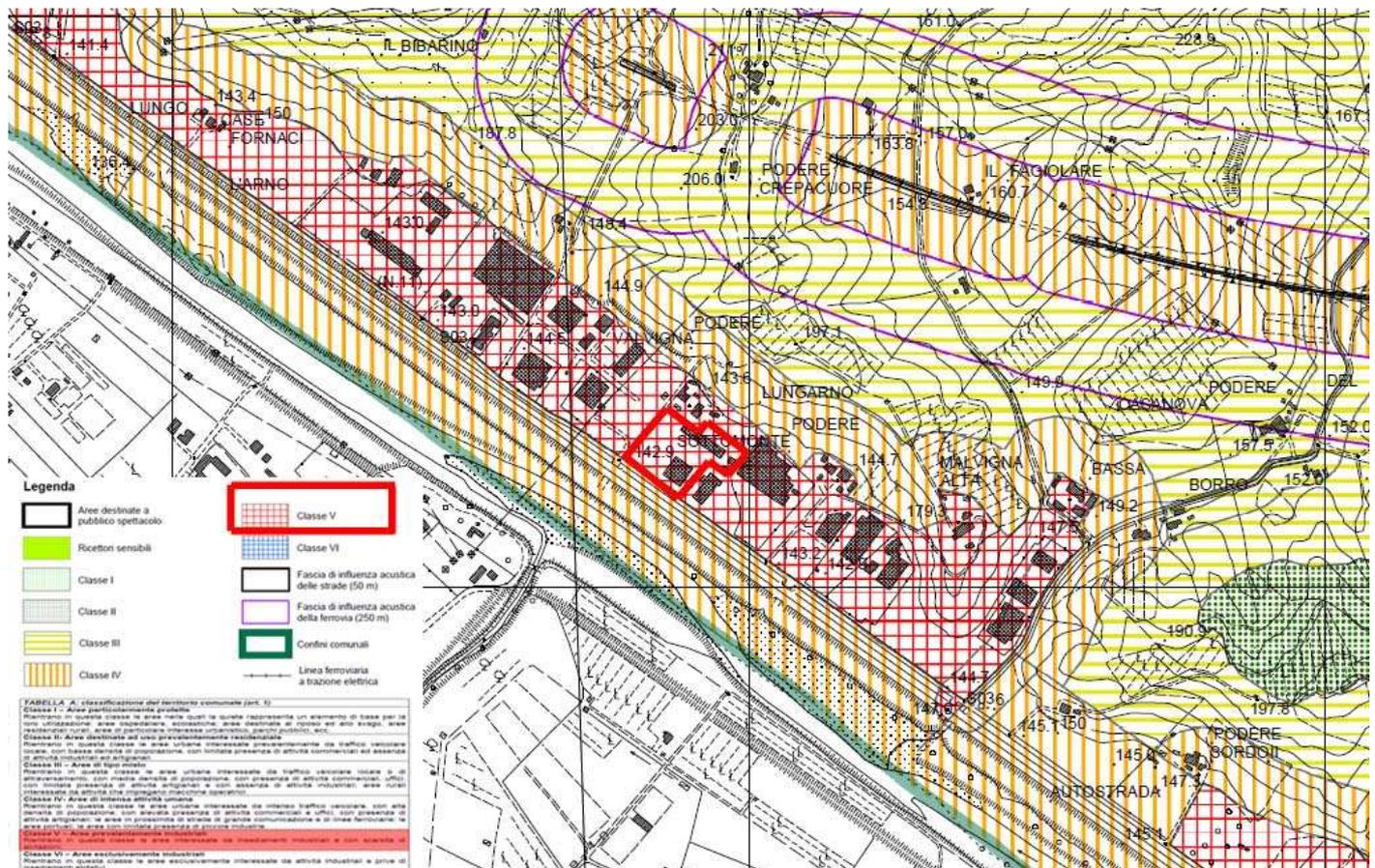
Gli attuatori delle opere previste dal progetto del Piano Attuativo dovranno attenersi alle prescrizioni dettate dagli articoli precedentemente esposti, nel caso in cui, durante la fase delle lavorazioni di scavo emerga dei reperti archeologici.

VERIFICA DELLE PRESCRIZIONI DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA AMBIENTALE

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), oltre a consentire l'applicazione della disciplina dell'inquinamento acustico, disciplina l'uso del territorio e ne vincola le modalità di sviluppo al pari degli strumenti urbanistici.

I riferimenti dei valori limite delle sorgenti sonore sono contenuti nel D.P.C.M. del 14/11/1997, dove si stabiliscono i valori limite assoluti e quelli differenziali di immissione validi all'interno di ambienti abitativi, oltre all'introduzione di valori di qualità, di attenzione ed emissione.

I valori ammessi sono distinti in funzione della classificazione acustica del territorio effettuata dai comuni sulla base dei criteri della Del. Consiglio regionale n. 77/2000 e delle classi di destinazione d'uso riportate nelle tabelle allegate al D.P.C.M. del 14/11/1997.



Classe V – Aree prevalentemente industriali

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

L'area interessata dal Piano attuativo in variante ricade all'interno di una zona classificata come Classe V-Aree prevalentemente industriali, e attualmente è composta da tre fabbricati ad uso artigianale, in cui sono insediate due attività artigianali-produttive, e dal loro resede, il tutto accessibile direttamente dalla strada regionale n. 69, variante 1, attraverso un accesso posto a sud dell'area, che consente l'ingresso agli immobili in cui è presente l'attività di riparazione e sostituzione gomme per autoveicoli, oltre alla strada privata presente ad ovest dell'area che la delimita e consente l'accesso all'attività presente nella parte più interna del lotto.

La variante intende confermare le previsioni urbanistiche attribuite dal Piano Strutturale alla zona in oggetto, ovvero mantenerne la destinazione Produttiva.

ASPETTI AMBIENTALI E PRESSIONI SULLE RISORSE

Al fine di valutare se l'attuazione delle previsioni oggetto della Variante possa comportare eventuali impatti sull'ambiente, sono state analizzati i seguenti aspetti ambientali, tenendo conto, laddove possibile, anche delle indicazioni metodologiche e operative fornite dalle Linee Guida per l'analisi e la caratterizzazione delle componenti ambientali a supporto della valutazione e redazione dei documenti della VAS, redatte dall'ISPRA:

- Sistema aria
- Sistema delle acque del suolo e del sottosuolo
- Sistema energia e inquinamento luminoso
- Sistema ambiente, paesaggio, flora e fauna
- Produzione e smaltimento rifiuti
- Mobilità
- Salute umana
- Paesaggio e Beni Culturali
- Biodiversità

SISTEMA ARIA

L'aria quale bene non riproducibile è sottoposto a fenomeni di inquinamento quali risultato di una complessa interrelazione di molteplici fattori. L'entità e le modalità di emissione (sorgenti puntiformi, diffuse, altezza di emissione, ecc.), i tempi di persistenza degli inquinanti, il grado di mescolamento dell'aria, sono alcuni dei principali fattori che producono variazioni spazio-temporali della composizione dell'aria.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n.170 del 29.09.2016 il Comune di Terranuova Bracciolini ha approvato Piano di Azione Comunale (P.A.C.) redatto, ai sensi della L.R. n.9/2010 e della D.G.R. 1182/2015, dai Comuni facenti parte dell'area di superamento PM10 denominata "Valdarno Superiore" sulla base delle linee guida e indirizzi forniti dalla Regione.

Il PAC è un atto di programmazione dell'Amministrazione comunale in materia di tutela ambientale, con particolare riguardo alle azioni volte al miglioramento della qualità dell'aria ed è caratterizzato dalla necessità di ridurre al di sotto dei valori limite vigenti le concentrazioni degli inquinanti atmosferici ad oggi eccedenti tali limiti e dall'altro all'opportunità di definire un progressivo percorso di complessivo miglioramento della qualità dell'aria urbana che consenta di conseguire il rispetto dei valori limite, ai sensi della direttiva europea 2008/50/CE sulla qualità dell'aria ambiente, recepita con il D.Lgs. n.155/2010. Le campagne di misura effettuate nel Valdarno Superiore negli ultimi anni hanno infatti mostrato come per questa area si hanno superamenti del valore limite giornaliero superiori ai 35 permessi o, in modo equivalente per misure i dati delle stazioni presenti nella Zona, appartenenti alla rete provinciale di Firenze e alla rete privata Enel asservita alla centrale termoelettrica di Santa Barbara nel Comune di Cavriglia, mostrano come per questa area si sono registrati superamenti del valore limite giornaliero superiori ai 35 permessi negli ultimi 5 anni. In particolare, la stazione periferica fondo di FI-Incisa (ora dismessa) ha registrato negli anni 2011 e 2012 rispettivamente 48 e 45 superamenti del valore limite giornaliero del PM 10.

I potenziali effetti negativi potrebbero essere determinati principalmente dall'incremento della produzione industriale, tuttavia, visto che il progetto prevede opere di mitigazione ambientale costituite prevalentemente dalla piantumazione di essenze arboree e sistemi di pareti verdi con lo scopo di mitigare l'ambiente sia dal punto di vista climatico che dal punto di vista dell'inquinamento dell'aria, si ritiene che la variante in oggetto produca un impatto modesto sulla componente aria e che non sussistano ulteriori e determinanti fattori di impatto rispetto alle valutazioni già espresse in sede di verifica degli strumenti di

pianificazione vigenti, in quanto l'intervento previsto è all'interno di un'area di trasformazione e recupero individuata dal Regolamento Urbanistico vigenti.

In merito al monitoraggio e controllo degli eventuali impatti ambientali significativi connessi all'attuazione delle previsioni della variante sul sistema aria si rimanda alla normativa vigente in materia ambientale con particolare riferimento agli adempimenti già previsti in sede di rilascio dei titoli autorizzativi alla trasformazione edilizia e allo svolgimento delle attività previste.

SISTEMA DELLE ACQUE, DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

L'acqua in natura è tra i principali costituenti degli ecosistemi ed è alla base di tutte le forme di vita conosciute, quale bene primario non riproducibile va preservato e tutelato, inoltre quale sistema idro-geologico ne va promossa la corretta regimazione e tutela dei suoli e sottosuoli.

I potenziali effetti negativi sul sistema possono derivare dall'aumento dei consumi idrici e del carico depurativo a seguito delle nuove previsioni, tuttavia, visto che il piano attuativo in variante riguarda un'area di trasformazione e recupero a destinazione produttiva individuata dal Regolamento Urbanistico vigente, considerando che l'attività artigianale di per se consuma limitate quantità della risorsa idrica, oltre al fatto che il progetto prevede un sistema di raccolta e smaltimento delle acque soprasuolo con la presenza di strutture mirate alla volanizzazione delle acque, con lo scopo di contenere l'immissione nel sistema idrico superficiale esistente delle acque al momento dell'evento, si ritiene che la variante in oggetto produca un impatto modesto sul sistema delle acque, affermando che non sussistano ulteriori e determinanti fattori di impatto rispetto alle valutazioni già espresse in sede di verifica degli strumenti di pianificazione vigenti.

In merito al monitoraggio e controllo degli eventuali impatti ambientali significativi connessi all'attuazione delle previsioni della variante sul sistema delle acque, del suolo e del sottosuolo si rimanda alla normativa vigente in materia ambientale con particolare riferimento agli adempimenti già previsti in sede di rilascio dei titoli autorizzativi alla trasformazione edilizia e allo svolgimento delle attività previste.

SISTEMA ENERGIA E INQUINAMENTO LUMINOSO

La variante in oggetto interverrà con un minimo incremento di fabbisogno rapportato alle fonti energetiche disponibili in quanto il progetto prevede l'installazione di impianti di pannelli fotovoltaici con relativi sistemi di accumulo, atti a soddisfare il fabbisogno energetico dell'edificio.

L'ente gestore, Enel, ha già valutato positivamente l'intervento, rilasciando il richiesto parere di fattibilità, tav. 17, a condizione che l'attuatore realizzi una cabina di trasformazione MT/BT di 250 K, e pertanto sotto questo profilo non si prevedono impatti significativi rispetto alle valutazioni già espresse in sede di verifica degli strumenti di pianificazione vigenti.

Per quanto concerne invece l'inquinamento luminoso, si ritiene che l'attuazione delle previsioni abbia impatti irrilevanti sulla componente e visto che il progetto riguarda un'area di trasformazione e recupero a destinazione produttiva individuata dal Regolamento Urbanistico non sussistano ulteriori e determinanti fattori di impatto rispetto alle valutazioni già espresse in sede di verifica degli strumenti di pianificazione vigenti. In merito al monitoraggio e controllo degli eventuali impatti ambientali significativi connessi all'attuazione delle previsioni della variante sul sistema energia e in materia di inquinamento luminoso si ritiene che la normativa vigente, con particolare riferimento agli adempimenti già previsti in sede di rilascio dei titoli autorizzativi alla trasformazione edilizia e allo svolgimento delle attività previste, consenta il contenimento di tali impatti.

SISTEMA AMBIENTE, PAESAGGIO, FLORA E FAUNA

Il paesaggio rappresenta una risorsa essenziale della collettività e costituisce risorsa fondamentale del territorio da preservare alle generazioni future attraverso tutte le componenti, geologiche, vegetazionali e, più in generale, di funzionalità ecologica, insediative, culturali, sociali ed economiche che lo determinano.

Il Paesaggio

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

I principi fondamentali della progettazione mirano ad un corretto inserimento ambientale delle opere da realizzare e a mitigare le visuali prospettiche con l'inserimento di un sistema a verde piuttosto articolato, sia per profondità di campo che per tipo di essenze, cercando di creare una ricucitura tra il sistema infrastrutturale di fondovalle, composto dal Fiume Arno, dall'Autostrada del Sole e dalla strada regionale n. 69 variante 1, e il sistema collinare appena retrostante.

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

L'intervento prevede l'attuazione dell'intera area di trasformazione e recupero attraverso la suddivisione in due lotti edificabili, il lotto 1 e 2, in cui è ammessa l'edificazione di due edifici ad uso produttivo, dove, il primo è prospiciente la fascia da realizzare e cedere gratuitamente parallela alla strada regionale, e allineato al lotto limitrofo in cui è stato già edificato un fabbricato ad uso artigianale da parte dello stesso proprietario e attuatore dell'area in oggetto, e che vedrà l'insediamento di una nuova sede della stessa società, e il secondo è retrostante e disposto parallelamente al primo, la cui visibilità dai punti prospettici di maggior rilevanza paesaggistica sia dall'autostrada che dalla strada regionale, risulta molto ridotta, in quanto risulta coperto dalla presenza sia dell'edificio oggetto del presente intervento sia dall'edificio limitrofo di recente costruzione.

Il progetto mira ad un corretto e adeguato inserimento ambientale e paesaggistico attraverso la realizzazione di un intervento dove l'edificio del lotto 1, e la fascia delle opere di urbanizzazione frontistante, sia caratterizzato da un linguaggio architettonico che riprenda gli elementi caratterizzanti dell'edificio e delle opere pubbliche già realizzate nell'area limitrofa, in modo da ottenere un fronte compatto e omogeneo costituito da elementi architettonici e ambientali, capaci di costruire una quinta equilibrata e ben inserita nelle visuali prospettiche che si generano dai punti di maggior rilevanza paesaggistica del fondovalle.

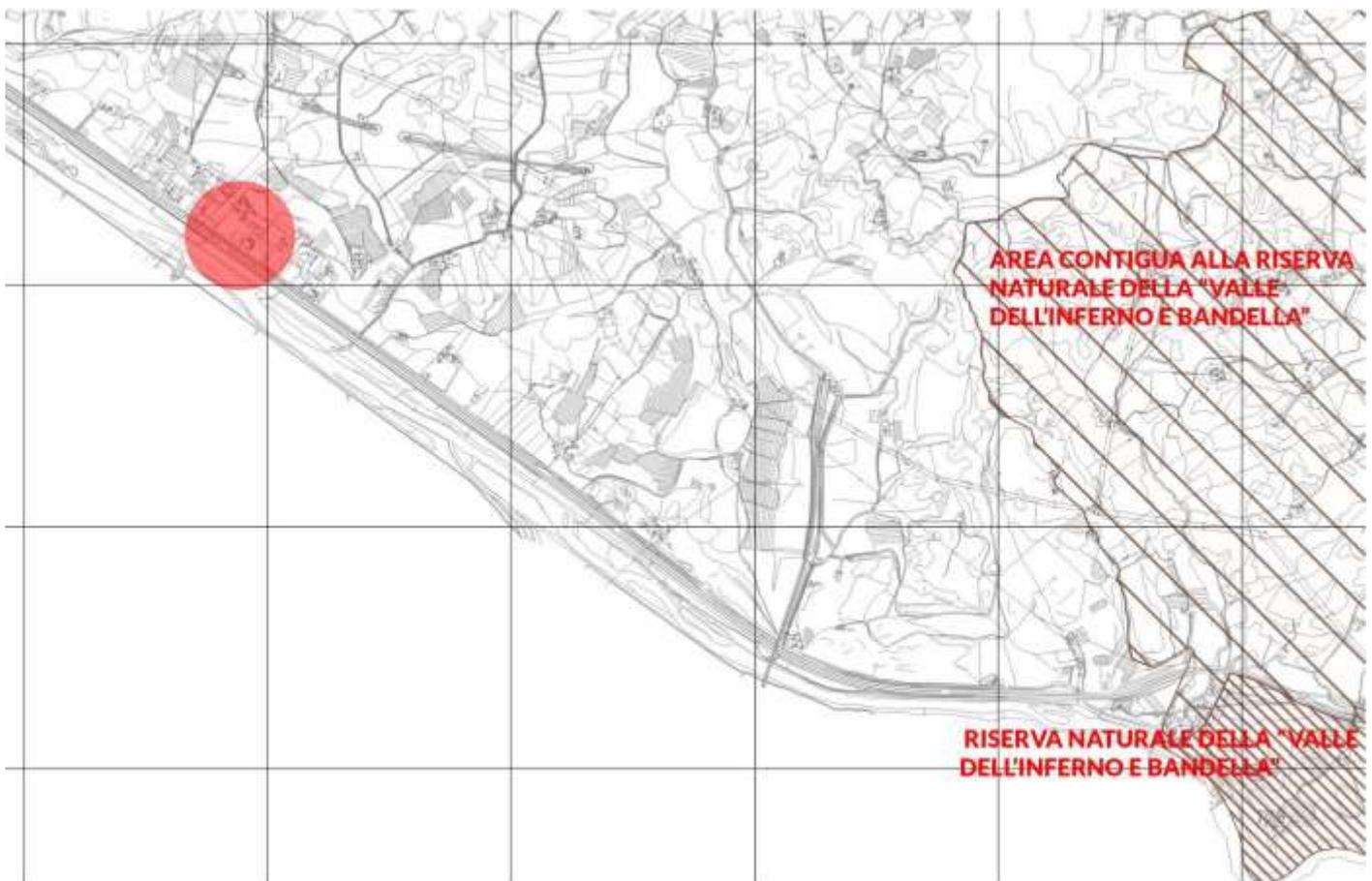
L'edificio realizzato nel lotto 2 disposto nella parte retrostante del Lotto 1, è schermato dall'edificio di fronte, per cui risulta di limitata e scarsa visibilità nelle visuali prospettiche dei punti di vista di maggior valore, che si generano dalle infrastrutture presenti nel fondovalle, da questa considerazione il corretto inserimento ambientale e paesaggistico è stato valutato e ottenuto esclusivamente nell'edificio del Lotto 1.

La volontà progettuale comunque di realizzare un intervento con caratteristiche architettoniche, ambientali e paesaggistiche, tali da poter considerare il tutto omogeneo e unitario, ha determinato la scelta di prevedere i due edifici con caratteristiche geometriche, colorazioni, materiali e finiture simili e non contrastanti.

Il fronte principale dell'edificio previsto nel Lotto 1 è stato pensato proprio come un fondale prospettico verde, composto da una struttura articolata in montanti e tiranti in acciaio atti a sostenere tre ordini di fioriere a sbalzo rivestite in alluminio preverniciato tipo "corten", per ciascun ordine di fioriera corrisponde un percorso pedonale in struttura metallica in acciaio zincato, tutti collegati verticalmente da quattro rampe di scale anch'esse in acciaio zincato, per consentire un agevole manutenzione della parete verde e un accesso diretto alla copertura, il tutto nascosto dalla piantumazione di essenze sempreverdi, del tipo Clematis Armandii, Trachelospermum jasminoides, e di essenze spoglianti o semipersistenti come Lonicera.

In particolare, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici si ritiene che il progetto rispetti tutti i canoni e prescrizioni dettate dalla normativa vigente a livello nazionale e regionale, in materia di zone vincolate paesaggisticamente e quanto previsto dalla normativa comunale in materia di aree ritenute, comunque, di pregio paesaggistico, come ampiamente dimostrato nella verifica della coerenza del progetto agli strumenti urbanistici sovraordinati, PIT, PTCP, etc.....

Con riferimento alla componente flora e fauna ed in particolare alla presenza di aree individuate come Siti di Importanza Comunitari a (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) all'interno del territorio comunale si rileva che l'area oggetto della variante non ricade all'interno di nessuna area Protetta, e dista circa 3 Km dal punto più vicino dell'area della Riserva Naturale della "Valle dell'Inferno e Bandella", ritenendo così, l'attuazione delle previsioni a impatti irrilevanti sulla componente in oggetto.



PRODUZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI

La variante in oggetto produce un impatto modesto sulla componente produzione e smaltimento dei rifiuti e comunque non sussistano ulteriori e determinanti fattori di impatto rispetto alle valutazioni già espresse in sede di verifica degli strumenti di pianificazione vigenti, in quanto l'intervento previsto è all'interno di un'area di trasformazione e recupero individuata dal Regolamento Urbanistico vigenti.

In merito al monitoraggio e controllo degli eventuali impatti ambientali significativi connessi all'attuazione delle previsioni della variante sul sistema dello smaltimento dei rifiuti si rimanda alla normativa vigente in materia ambientale con particolare riferimento agli adempimenti già previsti in sede di rilascio dei titoli autorizzativi alla trasformazione edilizia e allo svolgimento delle attività previste.

MOBILITÀ

L'intervento previsto si inserisce in un'area in cui Regione, Provincia e Comune negli ultimi anni, hanno investito ingenti risorse economiche per realizzare, potenziare e migliorare l'infrastrutturazione del fondovalle valdarnese, specificatamente nel tratto stradale di via Lungarno, proprio per favorire lo sviluppo e l'insediamento di nuove attività produttive.

Trattandosi di attività produttive che si dovranno insediare in una zona prevista all'interno del territorio urbanizzato e classificata dagli strumenti urbanistici vigenti come Area di Trasformazione e Recupero DR val_E, a destinazione Artigianale, servite dalla vecchia strada provinciale SP 11, oggi riclassificata regionale e denominata come Nuova Strada regionale 69, l'intervento è in coerenza agli obiettivi e alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali pertanto da considerare gli effetti sulla componente mobilità già previsti e calcolati nei piani di sviluppo della mobilità provinciale e regionale, e che non sussistano ulteriori e determinanti fattori di impatto rispetto alle valutazioni già espresse in sede di verifica degli strumenti di pianificazione vigenti.

SALUTE UMANA

Trattandosi di nuove attività produttive che si insediano in continuità di aree produttive già consolidate dove non è consentito l'insediamento di attività a carattere speciale, non si prevedono impatti significativi rispetto alle valutazioni già espresse in sede di verifica degli strumenti di pianificazione vigenti.

In merito al monitoraggio e controllo degli eventuali impatti ambientali significativi connessi all'attuazione delle previsioni della variante sulla salute umana si rimanda alla normativa vigente in materia ambientale con particolare riferimento agli adempimenti già previsti in sede di rilascio dei titoli autorizzativi alla trasformazione edilizia e allo svolgimento delle attività previste.

PAESAGGIO E BENI CULTURALI

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

I principi fondamentali della progettazione mirano ad un corretto inserimento ambientale delle opere da realizzare e a mitigare le visuali prospettiche con l'inserimento di un sistema a verde piuttosto articolato, sia per profondità di campo che per tipo di

essenze, cercando di creare una ricucitura tra il sistema infrastrutturale di fondovalle, composto dal Fiume Arno, dall'Autostrada del Sole e dalla strada regionale n. 69 variante 1, e il sistema collinare appena retrostante.

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

L'intervento prevede l'attuazione dell'intera area di trasformazione e recupero attraverso la suddivisione in due lotti edificabili, il lotto 1 e 2, in cui è ammessa l'edificazione di due edifici ad uso produttivo, dove, il primo è prospiciente la fascia da realizzare e cedere gratuitamente parallela alla strada regionale, e allineato al lotto limitrofo in cui è stato già edificato un fabbricato ad uso artigianale da parte dello stesso proprietario e attuatore dell'area in oggetto, e che vedrà l'insediamento di una nuova sede della stessa società, e il secondo è retrostante e disposto parallelamente al primo, la cui visibilità dai punti prospettici di maggior rilevanza paesaggistica sia dall'autostrada che dalla strada regionale, risulta molto ridotta, in quanto risulta coperto dalla presenza sia dell'edificio oggetto del presente intervento sia dall'edificio limitrofo di recente costruzione.

Il progetto mira ad un corretto e adeguato inserimento ambientale e paesaggistico attraverso la realizzazione di un intervento dove l'edificio del lotto 1, e la fascia delle opere di urbanizzazione frontistante, sia caratterizzato da un linguaggio architettonico che riprenda gli elementi caratterizzanti dell'edificio e delle opere pubbliche già realizzate nell'area limitrofa, in modo da ottenere un fronte compatto e omogeneo costituito da elementi architettonici e ambientali, capaci di costruire una quinta equilibrata e ben inserita nelle visuali prospettiche che si generano dai punti di maggior rilevanza paesaggistica del fondovalle.

L'edificio realizzato nel lotto 2 disposto nella parte retrostante del Lotto 1, è schermato dall'edificio di fronte, per cui risulta di limitata e scarsa visibilità nelle visuali prospettiche dei punti di vista di maggior valore, che si generano dalle infrastrutture presenti nel fondovalle, da questa considerazione il corretto inserimento ambientale e paesaggistico è stato valutato e ottenuto esclusivamente nell'edificio del Lotto 1.

La volontà progettuale comunque di realizzare un intervento con caratteristiche architettoniche, ambientali e paesaggistiche, tali da poter considerare il tutto omogeneo e unitario, ha determinato la scelta di prevedere i due edifici con caratteristiche geometriche, colorazioni, materiali e finiture similari e non contrastanti.

Il fronte principale dell'edificio previsto nel Lotto 1 è stato pensato proprio come un fondale prospettico verde, composto da una struttura articolata in montanti e tiranti in acciaio atti a sostenere tre ordini di fioriere a sbalzo rivestite in alluminio preverniciato tipo "corten", per ciascun ordine di fioriera corrisponde un percorso pedonale in struttura metallica in acciaio zincato, tutti collegati verticalmente da quattro rampe di scale anch'esse in acciaio zincato, per consentire un agevole manutenzione della parete verde e un accesso diretto alla copertura, il tutto nascosto dalla piantumazione di essenze sempreverdi, del tipo *Clematis Armandii*, *Trachelospermum jasminoides*, e di essenze spoglianti o semipersistenti come *Lonicera*.

In particolare, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici si ritiene che il progetto rispetti tutti i canoni e prescrizioni dettate dalla normativa vigente a livello nazionale e regionale, in materia di zone vincolate paesaggisticamente e quanto previsto dalla normativa comunale in materia di aree ritenute, comunque, di pregio paesaggistico, come ampiamente dimostrato nella verifica della coerenza del progetto agli strumenti urbanistici sovraordinati, PIT, PTCP, etc.....

BIODIVERSITÀ

Con riferimento alla componente flora e fauna ed in particolare alla presenza di aree individuate come Siti di Importanza Comunitari a (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) all'interno del territorio comunale si rileva che l'area oggetto della variante non ricade all'interno di nessuna area Protetta, e dista circa 3 Km dal punto più vicino dell'area della Riserva Naturale della "Valle dell'Inferno e Bandella", ritenendo così, l'attuazione delle previsioni a impatti irrilevanti sulla componente in oggetto.



SINTESI DELLE VALUTAZIONI AMBIENTALI

RISORSA AMBIENTALE		STATO ATTUALE DELLA RISORSA	VALUTAZIONE DELL'IMPATTO POTENZIALE PRODOTTO	EVOLUZIONE DELLO STATO DELLE RISORSE	TIPOLOGIA DI VALUTAZIONE ALLA REALIZZAZIONE	MISURE DI MITIGAZIONE / NOTE
RISORSA SUOLO	Pericolosità geomorfologica				Nulla "N"	
	Pericolosità idraulica				compatibile M - "CM"	Istallazione di dispositivi antiriflusso sui tombini T3C e T4; Rialzamnto della coronella arginale in corrispondenza dell'attraversamnto carrabile "accesso A3"
	Pericolosità sismica				Nulla "N"	
	Siti di escavazione	-----	-----	-----	-----	
	Siti interessati da processi di bonifica	-----	-----	-----	-----	
ACQUA	Qualità delle acque superficiali	-----	-----	-----	-----	
	Qualità delle acque sotterranee	-----	-----	-----	-----	
	Approvvigionamento idrico e rete acquedottistica pubblica				Nulla "N"	All'interno del lotto edificabile è presente la rete acquedottistica pubblica, per cui l'approvvigionamento sarà garantito attraverso la richiesta all'ente gestore di un semplice allaccio
	Smaltimento delle acque reflue e rete fognaria pubblica				compatibile M - "CM"	Acque Meteoriche: Tutte le acque meteoriche dell'area di progetto vengono raccolte e smaltite attraverso l'istallazione di un sistema di volanizzazione Acque Reflue: All'interno del lotto edificabile è presente la rete fognaria pubblica di smaltimento delle acque reflue, per cui lo smaltimnto delle acque reflue degli edifici previsti sarà garantito attraverso la realizzazione di un semplice allaccio
ARIA	Qualità dell'aria/inquinamento atmosferico				compatibile M - "CM"	L'intervento prevede la piantumazione di essenze arboree e sistemi di pareti verdi con lo scopo di mitigare la qualità ambientale e migliorare la qualità dell'aria
RUMORE	Inquinamento Acustico				compatibile - "C"	L'area interessata dal Piano attuativo in variante ricade all'interno di una zona classificata come Classe V-Aree prevalentemente industriali , e attualmente sono presenti tre fabbricati ad uso artigianale in cui vengono svolte attività ad uso artigianale.

RISORSA AMBIENTALE		STATO ATTUALE DELLA RISORSA	VALUTAZIONE DELL'IMPATTO POTENZIALE PRODOTTO	EVOLUZIONE DELLO STATO DELLE RISORSE	TIPOLOGIA DI VALUTAZIONE ALLA REALIZZAZIONE	MISURE DI MITIGAZIONE / NOTE
ENERGIA	Fabbisogno energetico				compatibile - "C"	
RIFIUTI	Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani				compatibile - "C"	
SALUTE UMANA	Inquinamento elettromagnetico - Elettrodotti ad A.T.	-----	-----	-----	-----	
	Inquinamento elettromagnetico - Impianti R.T.V. e S.R.B.	-----	-----	-----	-----	
AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITÀ	Ambiente, natura e biodiversità	-----	-----	-----	-----	Intervento previsto all'interno del territorio urbanizzato, dove gli strumenti urbanistici vigenti hanno già inserito una previsione di trasformazione ad uso artigianale e industriale
PAESAGGIO	Paesaggio				compatibile M - "CM"	Il progetto prevede l'inserimento di un sistema a verde articolato e composto da un susseguirsi elementi lineari di verde, che delimitano spazi pubblici tutti disposti parallelamente alla strada regionale n. 69, come la siepe di Lauroceraso interposta tra l'ampia fascia di verde pubblico e la pista ciclabile, il primo filare di alberi sempreverdi del tipo Quercus ilex, Leccio, tra la pista ciclabile e il parcheggio, il secondo filare di alberi a foglia caduca sul lato opposto al precedente e prima del lotto privato, con essenze del tipo Acer Campestre, fino ad arrivare alla quinta dell'edificio, posto sul confine di proprietà, pensata come il fondale "verde" delle visuali prospettiche generate dai punti di vista lungo il tratto autostradale che fronteggia tutta l'area d'intervento

Infine, in ottemperanza a quanto disposto dall'Allegato I" al D.Lgs. n.152/2006 e alla L.R. n.10/2010, di seguito si analizzano le specifiche caratteristiche della proposta del **Piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico in attuazione dell'Area di Trasformazione e Recupero Dr Val_E**, in localita' Valvigna, via Lungarno, in relazione ai criteri per la Verifica di Assoggettabilit  e riportati nel suddetto Allegato.

Caratteristiche della proposta di opera pubblica in variante al R.U. e/o P.S.

<p><i>In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attivit�, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</i></p>	<p>Il piano attuativo in variante al Regolamento Urbanistico ha come oggetto un'area piuttosto limitata rispetto all'intero territorio comunale, gi� inserita all'interno del territorio urbanizzato e classificata dal Regolamento Urbanistico come Area di Trasformazione e Recupero DR Val_E, e nonostante il progetto preveda previsioni piuttosto dettagliate e puntuali, non risulta rilevante come quadro di riferimento per progetti ed altre attivit� e nella possibilit� di generare effetti ambientali.</p>
<p><i>In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i></p>	<p>La limitata estensione dell'area oggetto del presente piano attuativo, gi� inserita all'interno del territorio urbanizzato e classificata dal Regolamento Urbanistico come Area di Trasformazione e Recupero DR Val_E, non influenza nessun piano o programma, compresi quelli gerarchicamente sovraordinati.</p>
<p><i>La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</i></p>	<p>Il progetto, al fine di promuovere un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, prevede l'inserimento di sistemi e elementi vegetali, raccolte di acque meteoriche in vasche di accumulo, utilizzo di pavimentazioni completamente drenanti per le part private, inserimento di impianti tecnologici in copertura mirati alla auto-produzione di energia rinnovabile, e la realizzazione di aree a standard urbanistici e edifici artigianali nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e ambientali del luogo. Il piano � caratterizzato da una struttura piuttosto identitaria a forte contenuto ambientale, capace di promuovere lo sviluppo sostenibile.</p>
<p><i>Problemi ambientali relativi al piano o programma</i></p>	<p>Il piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico di fatto risulta un'integrazione e perfezionamento della normativa vigente, non introduce nuove previsioni di consumo di suolo ineditato, e mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area che presenta degli edifici edificati in modo sparso e disomogeneo, attraverso la volont� progettuale di ricucire e strutturare un tessuto edilizio in continuit� a quello gi� realizzato nell'area limitrofa, in conformit� a quanto previsto nella scheda della disciplina della perequazione Dr Val_E, interna al territorio Urbanizzato.</p>

<p><i>La rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente</i></p>	<p>Il progetto prevede la realizzazione di un intervento complesso in cui si realizzano sia opere pubbliche (aree a standard, parcheggi, strade e verde pubblico) sia edifici ad uso artigianale. Il tutto attraverso un corretto inserimento ambientale delle opere da realizzare e a mitigare le visuali prospettiche con l'inserimento di un sistema a verde piuttosto articolato, sia per profondità di campo che per tipo di essenze, cercando di creare una ricucitura tra il sistema infrastrutturale di fondovalle, composto dal Fiume Arno, dall'Autostrada del Sole e dalla strada regionale n. 69 variante 1, e il sistema collinare appena retrostante.</p> <p>Il piano non genera nessun problema ambientale, anzi mira alla riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area che presenta degli edifici edificati in modo sparso e disomogeneo, attraverso la realizzazione di un intervento ad alta sostenibilità architettonica, paesaggistica e ambientale.</p>
--	---

Caratteristiche della proposta di opera pubblica in variante al R.U. e/o P.S

<p><i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</i></p>	<p>L'intervento proposto che ha per oggetto la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica di una area che presenta degli edifici edificati in modo sparso e disomogeneo attraverso la previsione di ricucire e strutturare un tessuto edilizio in continuità a quello già realizzato nell'area limitrofa, per una riutilizzazione ai fini produttivi e artigianali, prevedendo l'edificazione di edifici ad uso artigianale e le relative opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, nonostante che la valutazione degli impatti su tutte le risorse sia positiva, l'intervento</p>
<p><i>Carattere cumulativo degli impatti</i></p>	<p>Il carattere cumulativo degli impatti che il piano attuativo ha nei confronti di tutte le risorse comunque non riesce a incidere in modo sostanziale sui caratteri di ciascuna risorsa, in quanto l'intervento riguarda un'area di limitate dimensioni rispetto alle dimensioni del territorio comunale, e comunque rappresenta un intervento ad una scala minore rispetto a quella necessaria per incidere in modo determinante sulle caratteristiche delle risorse.</p>
<p><i>Natura transfrontaliera degli impatti</i></p>	<p>L'intervento riguarda un'area di limitate dimensioni rispetto alle dimensioni del territorio comunale, e comunque rappresenta un intervento ad una scala minore rispetto a quella territoriale, regionale, interregionale e nazionale, per cui gli impatti generati non saranno sicuramente di carattere transfrontaliero.</p>

<p><i>Rischi per la salute umana o per l'ambiente</i></p>	<p>Trattandosi di nuove attività produttive che si insediano in continuità di aree produttive già consolidate i possibili effetti in funzione della tipologia di attività da insediare, nel rispetto delle destinazioni ammesse da scheda del comparto, saranno valutati nel processo autorizzativo necessario per l'insediamento di specifica attività.</p> <p>In merito al monitoraggio e controllo degli eventuali impatti ambientali significativi connessi all'attuazione delle previsioni della variante sulla salute umana si rimanda comunque alla normativa vigente in materia ambientale con particolare riferimento agli adempimenti già previsti in sede di rilascio dei titoli autorizzativi alla trasformazione edilizia e allo svolgimento delle attività previste.</p>
<p><i>Entità ed estensione nello spazio degli Impatti</i></p>	<p>L'intervento riguarda un'area di limitate dimensioni rispetto alle dimensioni del territorio comunale, e comunque rappresenta un intervento ad una scala minore rispetto a quella territoriale, regionale, interregionale e nazionale, per cui gli impatti generati avranno effetti irrilevanti rispetto a tutto il territorio comunale.</p> <p>L'impatto che produce più effetti sulla parte di territorio di fondovalle è sicuramente quello relativo sul sistema della mobilità, in quanto l'intervento consiste nella realizzazione di due edifici ad uso artigianale, in fregio alla strada regionale n. 69 variante 1, e che potrebbero generare un aumento dell'intensità e volume di traffico di mezzi pesanti e autoveicoli in entrata e in uscita su questa infrastruttura e, comunque già valutato in sede di verifica degli strumenti di pianificazione vigenti, in quanto l'intervento previsto ricade all'interno di un'area di trasformazione e recupero individuata nel Regolamento urbanistico vigente.</p> <p>L'impatto generato è sicuramente gestito e ben controllato dalla rete infrastrutturale presente, sia nella zona che nella parte del fondovalle terranovese e valdarnese, in effetti l'intervento si inserisce in un'area in cui Regione, Provincia e Comune negli ultimi anni, hanno investito ingenti risorse economiche per realizzare, potenziare e migliorare l'infrastrutturazione del fondovalle valdarnese, specificatamente nel tratto stradale di via Lungarno, proprio per favorire lo sviluppo e l'insediamento di nuove attività produttive, per cui la valutazione e verifica degli effetti che questo tipo di impatto genera sul territorio è sicuramente già stata considerata nelle valutazioni già espresse in sede di verifica degli strumenti di pianificazione vigenti.</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

L'area interessata dall'intervento è posta in destra idraulica del fiume Arno, compresa tra la strada regionale n. 69 variante 1 di fondovalle, e il primo sistema collinare di fondovalle, non presenta particolari pericolosità ambientali tantomeno contiene speciali caratteristiche naturali e/o del patrimonio culturale.

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

Le considerazioni sopraesposte ci inducono a classificare l'area è l'intervento proposto a basso indice di valore e vulnerabilità ambientale e comunque già valutato in sede di verifica degli strumenti di pianificazione vigenti, in quanto l'intervento previsto ricade all'interno di un'area di trasformazione e recupero individuata nel Regolamento urbanistico vigente.

**Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti
a livello nazionale, comunitario o internazionale**

L'area oggetto dell'intervento ricade interamente all'interno della fascia identificata dal vincolo autostradale ai sensi del D.M 29.01.1969, "Visuali Panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole" e all'interno della fascia di 150 m per ciascuna sponda di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142. c.1, lett. c, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

I principi fondamentali della progettazione mirano ad un corretto inserimento ambientale delle opere da realizzare e a mitigare le visuali prospettiche con l'inserimento di un sistema a verde piuttosto articolato, sia per profondità di campo che per tipo di essenze, cercando di creare una ricucitura tra il sistema infrastrutturale di fondovalle, composto dal Fiume Arno, dall'Autostrada del Sole e dalla strada provinciale SP11, e il sistema collinare appena retrostante.

Il vincolo autostradale ai sensi del D.M 29.01.1969, "Visuali Panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole, ha l'obbiettivo di salvaguardare le visuali prospettiche godibili dall'autostrada del sole, i principi fondamentali adottati nella progettazione mirano ad un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, proprio per limitare, se non eliminare l'impatto dell'intervento sul paesaggio su cui si inserisce.

Il vincolo imposto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'142. c.1, lett. c, mira a salvaguardare *i caratteri ecosistemici del paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica, l'accessibilità al corso d'acqua, e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi.*

L'area interessata dal presente piano è posta in riva destra dell'Arno, ed è compresa tra la strada regionale n. 69 variante 1 e il primo sistema collinare di fondovalle, la cui fascia parallela alla strada per una profondità di circa 20 m, ricade all'interno del vincolo generato dal Fiume Arno.

La particolare e favorevole condizione geomorfologica, delle aree poste in riva destra dell'Arno, ha determinato a partire dai primi anni '60, una importante e fitta infrastrutturazione dell'antico alveo del fiume, vedendo realizzarsi il passaggio dell'Autostrada del sole, che collega Milano a Roma, passando attraverso le maggiori città italiane.

Nel tratto specifico compreso tra Arezzo e Firenze, l'Autostrada A1, è posta in rilevato rispetto all'alveo del fiume e alla sede stradale della nuova regionale n. 69 che si trova allo stesso livello dell'alveo e delle aree limitrofe, materializzandosi, così come un elemento di limite e di netta separazione tra l'elemento generatore del vincolo e l'area stessa, **tale da poter considerare e affermare che gli elementi di tutela che il Codice dei beni Culturali e del Paesaggio intende salvaguardare siano ampiamente già compromessi dalla presenza di questa infrastruttura, e l'intervento proposto né modifica e né altera i caratteri degli elementi salvaguardati, in quanto di fatto la proposta progettuale non interferisce assolutamente con l'elemento fondante del vincolo, l'Arno e il suo sottosistema ecologico e paesaggistico.**

In sintesi quindi, rispetto a quanto analizzato nel capitolo "LE VALUTAZIONI SUL POTENZIALE IMPATTO GENERATO DAL *Piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico in attuazione dell'Area di Trasformazione e Recupero Dr Val_E, in localita' Valvigna, via Lungarno* " e dalla lettura delle valutazioni riportate all'interno delle due precedenti tabelle, fatto salvo il parere dell'Autorità Competente preposta alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., si ritiene **NON NECESSARIO** assoggettare a V.A.S. la presente proposta di variante n. 21.

In tutti i casi sarà sempre possibile predisporre alcune raccomandazioni/prescrizioni qualora, prima dell'approvazione del progetto e dell'adozione della proposta di variante 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 contributi inviati dagli Enti e dai Soggetti Competenti in materia ambientale.

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.

Di seguito viene definita la possibile struttura del Rapporto Ambientale in base a quanto indicato all'allegato 2 della l.r. 10/2010 e all'allegato VI della parte seconda del D.Lgs. 152/2006 e con riferimento alla Proposta di Norme tecniche per la redazione dei documenti previsti nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica redatte da ISPRA.

Contenuti del piano, obiettivi e rapporto con altri piani o programmi

Tra le informazioni da fornire nell'ambito dell'eventuale Rapporto Ambientale, è compresa l'"illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi". A tal riguardo, oltre a quanto già riportato nel presente documento, saranno approfondite le analisi di coerenza e di conformità con i piani sovraordinati, già effettuate in via preliminare anche nel documento redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

Caratterizzazione dello stato dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza il piano /programma

Tra le informazioni da fornire nell'ambito dell'eventuale Rapporto Ambientale, sono compresi gli "*aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senz'attuazione del piano o del programma*".

Con riferimento allo stato dell'ambiente sarà individuato in dettaglio l'ambito di influenza territoriale della variante, saranno quindi identificati gli aspetti e i problemi ambientali con descrizione e analisi dello stato dell'ambiente con particolare riferimento agli elementi naturali di particolare valore ambientale, gli elementi antropici di particolare valore, i sistemi di tutela e/o vincoli ambientali e paesaggistici, gli elementi di pericolosità e gli elementi sensibili e vulnerabili. La caratterizzazione approfondirà la descrizione delle condizioni di criticità e delle particolari emergenze ambientali presenti nel territorio interessato. A tale riguardo sarà verificato lo stato dell'ambiente in relazione alle principali componenti che si ritiene possano essere interessate dalla variante in oggetto prendendo a riferimento come sua probabile evoluzione in assenza della variante proposta l'attuale trend evolutivo dello stato dell'ambiente come desumibile dalle banche dati disponibili.

Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate

L'eventuale Rapporto Ambientale dovrà fornire le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate dalla variante oltre a "qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228".

Con riferimento a quanto sopra indicato si specifica che nell'eventuale Rapporto Ambientale saranno dettagliatamente analizzate le caratteristiche sopra elencate e le eventuali problematiche esistenti tenuto conto che, in ogni caso, la Variante non interessa aree comprese tra quelle di particolare rilevanza ambientale.

Per quanto riguarda il potenziale interessamento di beni paesaggistici e culturali sottoposti a tutela, oltre a quelli oggetto di tutela specifica da parte della scheda d'ambito 11 "Val d'Arno Superiore" del PIT-PPR, si richiama quanto già analizzato nel presente documento.

Nel dettaglio verrà prodotta:

- idonea elaborazione cartografica contenente l'individuazione dei beni paesaggistici e culturali soggetti a tutela potenzialmente interessati dalla variante proposta con dettagliata schedatura degli elementi conoscitivi ritenuti utili alle valutazioni e con riferimento ai valori paesaggistici, culturali e ambientali presenti;
- verifica puntuale e valutazione degli impatti per ciascun intervento interessato dalla variante in relazione agli obiettivi, alle direttive e alle prescrizioni contenuti nella disciplina del PIT-PPR;
- verifica puntuale e valutazioni riguardo la presenza di ricettori sensibili di interesse paesistico, culturale ed ambientale potenzialmente interessati dagli interventi conseguenti la variante in oggetto;
- approfondimento dei contenuti indicati nella scheda di Ambito 11 "Val d'Arno Superiore" in relazione alle trasformazioni connesse alla variante con valutazione degli impatti e verifica dell'intervisibilità nei confronti dei beni culturali e di quelli oggetto di tutela specifica all'interno della stessa scheda d'Ambito;

Obiettivi di protezione ambientale di interesse che si sono tenuti in considerazione nel procedimento di pianificazione

Tra i contenuti dell'eventuale Rapporto Ambientale sono compresi gli "obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale". Per la definizione degli obiettivi di protezione ambientale sopra indicati sarà fatto riferimento a quanto previsto per le aree protette presenti nel territorio comunale di Terranuova Bracciolini in funzione dei potenziali effetti che l'attuazione del piano potrebbe avere su tali aree.

Individuazione e valutazione dei possibili impatti sull'ambiente

In relazione ai " *possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori nel rapporto ambientale*" dovranno " *essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi*".

Possibili misure da attuare per impedire, ridurre e compensare gli impatti negativi sull'ambiente connessi all'attuazione della variante proposta

A partire dall'individuazione dei possibili impatti negativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della variante prevista saranno individuate le misure da porre in atto per impedire, ridurre e compensare, nel modo più completo possibile tali impatti.

Le ragioni della scelta delle alternative individuate

In base ai riferimenti normativi sopra indicati l'eventuale Rapporto Ambientale dovrà contenere una " *sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste*".

In relazione alla scelta di soluzioni alternative si riporta che nella redazione della Variante l'alternativa è costituita dal mantenimento della normativa vigente, pertanto si ravvede nel perseguimento degli obiettivi sopra illustrati la ragione che ha portato alla formulazione della variante proposta.

Indicazioni su misure di monitoraggio ambientali

A partire dagli impatti significativi individuati come derivanti dall'attuazione della variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico saranno individuate le misure previste in merito al monitoraggio e controllo definendo, le modalità di raccolta dei dati e di

elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare. Si procederà al monitoraggio periodico degli effetti utilizzando gli stessi indicatori ambientali utilizzati per la valutazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico rispetto agli obiettivi di sostenibilità con riferimento a quelli potenzialmente interessati dall'attuazione della Variante in oggetto.

Sintesi non tecnica

La sintesi non tecnica verrà redatta a conclusione della stesura dell'eventuale Rapporto Ambientale in base a quanto previsto al comma 4 dell'art. 24 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., e sarà strutturata sotto forma di fascicolo a sé stante per favorirne la consultazione da parte del pubblico. In tal senso il documento sintetizzerà quanto sviluppato nel Rapporto ambientale con un linguaggio non tecnico e non specialistico.

SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

Ai fini dell'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale si propone di chiedere il parere a:

- Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;
- Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Autorità di Bacino Fiume Arno;
- Ufficio Genio Civile di Arezzo - Regione Toscana;
- ARPAT - Dipartimento Provinciale di Arezzo - Servizio locale Valdarno;
- Azienda U.S.L. 8 Arezzo;
- AIT Autorità Idrica Toscana;
- Soggetto gestore del servizio idrico integrato PUBLIACQUA SPA;
- Ente gestore della distribuzione gas CENTRIA s.r.l.;
- Ente gestore della distribuzione energia elettrica ENEL S.p.A.;
- Ente gestore della rete telefonica TELECOM S.p.A.;
- Ente gestore raccolta e smaltimento rifiuti SERVIZI ECOLOGICI INTEGRATI TOSCANA s.r.l.;

Terranuova Bracciolini, 24 Febbraio 2023

Il tecnico
Arch. Filippo Fabbrizzi