



REGOLAMENTO URBANISTICO

Comune di Agliana P.za della Resistenza, 1 51031 Agliana (PT) tel 05746781 fax 0574678200 www.comune.agliana.pt.it urp@comune.agliana.pt.it

Sindaco
Eleanna Ciampolini

Assessore
Italo Fontana

Segretario
Donatella D'Amico

Comunicazione
Riccardo Bertini

Procedimento
Andrea Di Filippo

Progetto
UOC 5/SU
Andrea Di Filippo
Marco Donnini
Luca Dami
Valentina Santini
Graziana Cencetti
Maria Angela Fattori

Mappe
Idp Studio
Stefania Rizzotti

Geologia
Alberto Tomei

Idraulica
A4 INGEGNERIA
David Malossi
Cristiano Cappelli

Valutazione
Alberto Tomei
Stefania Rizzotti

Informatizzazione
Idp progetti gis
Luca Gentili

PROGETTO

DoVAVAS

DOCUMENTO PRELIMINARE
PER LA VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ
A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ALLEGATO ALLA DGC 22 del 03 / 03 / 2011

DATA
FEBBRAIO 2011

INDICE

0 - Premessa

- 0.1 - Riferimenti normativi comunitari e nazionali
- 0.2 - La valutazione nell'ambito della pianificazione in Toscana
- 0.3 - Il processo di valutazione del Regolamento Urbanistico di Agliana
- 0.4 - Verifica sintetica delle tipologie di progetti

1 - Descrizione del Regolamento Urbanistico di Agliana caratteristiche del piano

- 1.0 - Inquadramento
- 1.1 - Quadri conoscitivi analitici
- 1.2 - Obiettivi
- 1.3 - Temi
- 1.4 - Coerenze
- 1.5 - Definizione sintetica delle caratteristiche del RU ai fini della verifica di assoggettabilità

2 - Informazioni e dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dovuti all'attuazione del RU caratteristiche degli impatti e delle aree interessate

- 2.0 - Metodologia di valutazione: obiettivi, azioni, effetti
 - 2.1 - Azioni diffuse
 - 2.1.1 - Regole generali e Salvaguardia delle risorse
 - 2.1.2 - Mobilità
 - 2.1.3 - Il Territorio Rurale
 - 2.1.4 - Il Territorio Urbano
 - 2.2 - Azioni specifiche
 - 2.2.1 - Aree di Recupero e di Riqualificazione Insediativa
 - 2.2.2 - Aree in corso di Trasformazione
 - 2.2.3 - Aree di Trasformazione
- 2.3 - Probabilità di realizzazione delle azioni previste
- 2.4 - Efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi
- 2.5 - Dimensionamento di Piano
- 2.6 - Valutazione sintetica degli elementi per la verifica di assoggettabilità

3 - Conclusioni

0	

PREMESSA

0.1

Riferimenti normativi comunitari e nazionali

La Direttiva 2001/42/CE ha esteso l'ambito di applicazione del concetto di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche contenute nei piani; essa introduce la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come strumento per rendere operativa l'integrazione di obiettivi e criteri ambientali e di sostenibilità nei processi decisionali strategici, al fine di rispondere alla necessità di progredire verso uno sviluppo più sostenibile.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riguarda piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Essa è preordinata a integrare il procedimento di elaborazione, adozione e approvazione di piani o programmi con valutazioni ambientali, assicurando che contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile e duraturo.

La Direttiva obbliga, ai fini di una efficace Valutazione Ambientale, alla elaborazione di un Rapporto ambientale, allo svolgimento di consultazioni, alla valutazione di quanto abbiano influito il rapporto ambientale e i risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e alla messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

La partecipazione del pubblico è riconosciuta, infatti, come uno degli elementi necessari a garantire l'efficacia delle procedure di VAS; il massimo di trasparenza possibile, di informazione dell'opinione pubblica e di pubblicità di tutto il processo decisionale risultano requisiti fondamentali della procedura.

La Direttiva sulla valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente indica agli stati membri, in sede di recepimento, rilevanti linee guida per promuovere la partecipazione del pubblico.

La Direttiva è stata recepita in Italia dal D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007, poi successivamente modificata dal D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 entrato in vigore il 13 febbraio 2008.

Lo stesso D.Lgs. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale", all'art. 35 della Parte Seconda, che disciplina le procedure per la Valutazione Ambientale Strategica, stabilisce che le Regioni dovranno adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto entro dodici mesi dall'entrata in vigore e che, in mancanza di norme regionali vigenti, trovano diretta applicazione le norme dello stesso.

Il testo unico ambientale è stato nuovamente modificato dal D.Lgs. 29 giugno 2010 n. 128, in particolare con ulteriori precisazioni in merito al campo di applicazione della VAS, puntualmente individuato dalla normativa nazionale.

0.2

La valutazione nell'ambito della pianificazione in Toscana

La Regione Toscana ha prodotto una Legge sul Governo del Territorio, innovando la prassi di pianificazione territoriale dei vari livelli di governo e, in un'ottica di sussidiarietà, ha inserito la Valutazione degli Effetti Ambientali degli strumenti urbanistici.

Successivamente, con Delibera di Giunta sono state approvate le "Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e pianificazione territoriale degli Enti Locali", un Manuale per l'applicazione delle valutazioni e infine, Norme Tecniche di raccordo tra la valutazione degli effetti ambientali nei piani e la VIA.

La Valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici trova applicazione con la LR 1/05 che oltre agli strumenti di pianificazione, sottopone a valutazione gli atti di governo del territorio di competenza sia provinciale che comunale.

Con la LR 10/10, approvata nel febbraio 2010, la Regione Toscana si è adeguata a quanto disposto dal Codice dell'Ambiente in materia, disciplinando al Titolo II la Valutazione Ambientale Strategica, campo e modalità di applicazione.

Per quanto attiene alla Valutazione integrata la LR 10/10 introduce alcune modifiche all'art. 11 della LR 1/05, disponendo che entro centottanta giorni dalla sua entrata in vigore venga approvato un Regolamento regionale di attuazione comprendente la disciplina delle procedure e delle modalità tecniche per l'effettuazione della Valutazione integrata e del coordinamento con la VAS, ove prevista: in attesa dell'emanazione del Regolamento la legge prevede che si continui ad applicare le disposizioni in materia di Valutazione integrata del DPRG 9 febbraio 2007 n. 4/R (Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di Valutazione Integrata), in quanto compatibili.

La legge stessa intende assicurare che la VAS si svolga in modo coordinato con la procedura di Valutazione integrata e dunque, "in caso di piani e programmi disciplinati dalla LR 1/05 la VAS, ove prescritta, viene effettuata nell'ambito del processo di Valutazione integrata".

La VAS infatti, a differenza della Valutazione integrata così come definita e disciplinata dalla normativa regionale toscana, è prescritta solo in casi specificamente determinati, cioè è obbligatoria esclusivamente per piani e programmi che presuppongano un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale, in virtù o meglio a causa dell'entità e della tipologia delle opere delle quali costituiscono quadro di riferimento per la realizzazione, o che possano determinare impatti significativi in ambiti di particolare fragilità e sensibilità, andando ad incidere sulle finalità di conservazione per le zone di protezione speciale ZPS e/o siti di interesse comunitario SIC/SIR. Vengono poi individuate le casistiche nelle quali la decisione sull'effettuazione della VAS è subordinata alla Verifica di assoggettabilità, corrispondenti a fattispecie del tutto analoghe alle precedenti tranne che per essere parziali o minori oppure per differente settore di elaborazione del piano/progetto, così come sono chiaramente identificate quelle per le quali sia la VAS che la Verifica di assoggettabilità sono escluse. Il criterio di assoggettamento a VAS si può ritenere incardinato alla realizzazione di progetti che hanno effetti rilevanti sull'ambiente, essendo assoggettati alle procedure in materia di Valutazione di Impatto Ambientale o di Valutazione di Incidenza.

Il Comune di Agliana ha avviato nel 2008 la redazione del Regolamento Urbanistico alla quale si accompagna il processo di Valutazione Integrata previsto dalla Legge regionale 1 del 2005.

A novembre dello stesso anno è stata approvata la Relazione di Valutazione Iniziale, fase con ruolo principalmente di impostazione del lavoro, in relazione alle specifiche caratteristiche dei luoghi e dei temi individuati, nella quale è stata svolta una prima valutazione aggregata del progetto, in particolare negli aspetti di coerenza e di fattibilità; in tale fase sono state anche definite le modalità di partecipazione e le attività correlate.

I documenti di tale fase della valutazione sono attualmente ancora reperibili in via telematica all'indirizzo <http://maps.ldpgis.it/agliana/?q=partecipazione>, cui si rimanda per gli eventuali approfondimenti che si ritenessero necessari.

La Relazione di Valutazione Intermedia è stata approvata ad aprile del 2010. In tale fase sono stati esaminati gli elementi conoscitivi analitici specifici e le azioni proposte per il raggiungimento degli obiettivi, in modo da fornire un quadro il più possibile esaustivo del loro grado di coerenza, degli effetti attesi, dell'efficacia e delle probabilità di realizzazione. Ciò è stato fatto anche con il supporto del nuovo studio idrologico-idraulico realizzato su tutto il reticolo idrografico comunale.

Le elaborazioni hanno portato dunque ad individuare nel dettaglio obiettivi specifici, declinati in riferimento a quelli generali stabiliti dal Piano Strutturale per tradursi in disciplina operativa, ed azioni (a livello estensivo e/o puntualmente localizzate), avendo come base quella del progetto preliminare di RU, nel quale già erano stati inseriti gli interventi di trasformazione selezionati a seguito delle proposte presentate in risposta allo specifico Avviso pubblico promosso dall'Amministrazione.

Ciascuna azione è stata vagliata rispetto a criteri di coerenza interna (con linee di indirizzo, scenari, obiettivi generali, obiettivi specifici), di coerenza esterna, di probabilità di realizzazione, di effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana e di efficacia ai fini del perseguimento degli obiettivi.

Ciò ha permesso di evidenziare alcuni aspetti potenzialmente critici, specificandone misure di mitigazione o eventuali condizionamenti ai quali assoggettare la realizzazione degli interventi, e di indicare possibili accorgimenti migliorativi o aspetti da approfondire ulteriormente e, allo stesso tempo, di far emergere molti elementi significativamente migliorativi della situazione esistente. Tutto questo ha consentito un primo bilancio del piano in itinere ampiamente positivo, dove non si riscontrano impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, confermando, tra l'altro, le valutazioni effettuate in sede di Piano Strutturale, che il Regolamento Urbanistico sviluppa e rende operativo in completa coerenza. Ciò è ulteriormente avvalorato dall'assenza di rilievi o di segnalazioni che evidenziassero problematiche ambientali particolarmente critiche o non sufficientemente prese in considerazione dal Piano in formazione da parte degli Enti coinvolti nella fase di partecipazione attivata successiva all'approvazione della Valutazione intermedia. La Relazione di Valutazione Intermedia, con i documenti preliminari del RU, è infatti stata messa a disposizione delle Autorità e del Pubblico per la conoscenza dei contenuti progettuali del nuovo Piano e quindi per l'acquisizione di pareri, segnalazioni, proposte e contributi, utili ad integrare le proposte progettuali, attualmente in fase di esame conclusivo.

I documenti di tale fase della valutazione sono attualmente ancora reperibili in via telematica all'indirizzo <http://maps.ldpgis.it/agliana/?q=node/25>, cui si rimanda per gli eventuali approfondimenti che si ritenessero necessari.

Si deve inoltre considerare che allegato alla relazione di Valutazione Intermedia è il Progetto Preliminare di Regolamento Urbanistico e la relativa tavola generale di sintesi, posti in partecipazione.

Su tale percorso di Valutazione chiaramente delineato e seguito accuratamente in tutti i suoi aspetti, parallelamente alla definizione del progetto urbanistico, si sono successivamente inserite modifiche del quadro normativo regionale e nazionale in continua evoluzione e non prive di contraddizioni al loro interno, che rendono praticamente impossibile avere certezza della correttezza del procedimento seguito e rischiano allo stesso tempo di far perdere di vista gli aspetti sostanziali rispetto a quelli puramente formali.

In particolare si fa riferimento all'entrata in vigore dapprima del D.Lgs 152/06 così come modificato dal D.Lgs 4/08, poi all'approvazione della LR 10/10 ed infine alla LR 10/10 così come modificata dalla LR 69/10.

Da febbraio 2009, con la diretta applicazione delle norme del decreto D.Lgs 152/06 così come modificato dal D.Lgs 4/08 relative alla Valutazione Ambientale Strategica, in mancanza dell'adeguamento regionale, si è provveduto ad esaminare il Regolamento Urbanistico in formazione rispetto al campo di applicazione della VAS, con il supporto della circolare contenente indirizzi transitori applicativi nelle more dell'approvazione della legge regionale in materia di VAS e di VIA ed anche con uno specifico incontro presso la Regione Toscana alla presenza degli Archh. Baracco e Botta Chinnici (20 ottobre 2009).

Successivamente, con l'approvazione della LR 10/10, il piano è stato nuovamente vagliato in relazione al campo di applicazione della VAS, giungendo alle medesime conclusioni, cioè che il RU di Agliana in formazione non risultava soggetto a VAS, né a Verifica di assoggettabilità, sulla base delle seguenti considerazioni.

Per quanto concerne la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), osservato il disposto di cui all'art. 5 della LR 10/10, si ritiene che il Regolamento Urbanistico di Agliana sia escluso da detta Valutazione. Infatti:

- per quanto alla lettera a) del comma 2 dell'art. 5 della LR 10/10 sono obbligatoriamente soggetti a VAS i piani o programmi della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del decreto legislativo 152/2006 e, nello specifico, il Regolamento Urbanistico del Comune di Agliana prevede, nella fase attuale, progetti di sviluppo di nuove zone industriali o produttive per un valore inferiore ai 40 ettari, progetti di sviluppo di nuove aree urbane nei limiti sopra citati e progetti di riassetto di aree esistenti per un valore inferiore ai 10 ettari; inoltre non sono state attivate presso il Comune di Agliana procedure per nessuna delle fattispecie, ricomprese da detto decreto come assoggettate a Valutazione di Impatto Ambientale;

- per quanto alla lettera b) dello stesso comma 2 dell'art. 5 della LR 10/10 il territorio del Comune di Agliana non è interessato da aree qualificate come aree naturali protette o comunque del tipo di quelle precisate in tale disposto.

L'effettuazione della VAS, come sopra accennato, è comunque subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'Autorità Competente, della significatività degli effetti ambientali del Piano, cioè il Piano è soggetto al procedimento di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 22 della LR 10/10 in prima analisi nei seguenti casi:

▪ per i piani e programmi, di cui al comma 2 dell'art. 5 della LR 10/10, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, ma si è precisato al riguardo delle motivazioni per cui non si rientra nelle specifiche fattispecie ed inoltre il Regolamento riguarda l'intero territorio comunale;

▪ per le modifiche dei piani e programmi di cui al comma 2, ove tali modifiche definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti soggetti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, ma si è precisato al riguardo delle motivazioni per cui non si rientra nelle specifiche fattispecie ed il Regolamento Urbanistico che si intende approvare è la prima applicazione quinquennale del Piano Strutturale vigente e quindi non una modifica di un Piano esistente.

Alla lettera c) del comma in questione il testo approvato dal Consiglio Regionale nel febbraio 2010 individua anche il caso di piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, con la precisazione che tali Piani devono essere elaborati per settori diversi da quelli indicati nell'art. 5 comma 2 lett. a) della LR 10/10, motivazione per la quale non risulta applicabile tale disposto, in quanto il Piano è elaborato per lo specifico settore della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli.

Entro tale quadro normativo, è quindi evidente che il Regolamento Urbanistico del Comune di Agliana, per sue caratteristiche intrinseche, non risultasse soggetto né a VAS né a Verifica di Assoggettabilità a VAS, come sopra precisato.

Purtroppo durante l'elaborazione definitiva del Regolamento in formazione, il Consiglio Regionale per adeguamento al D.Lgs 4/08, precedente alla LR 10/10 e superato da quanto al D.Lgs 128/10, ha modificato l'assunto della lettera c) in esame.

Tale disposizione, segue ora pedissequamente quanto disposto dal parallelo comma 3bis dell'art. 6 del D.Lgs 4/08, cui la Regione ha inteso adeguarsi e ora recita testualmente:

c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

Soccorre al riguardo dell'interpretazione della norma sopra riportata una nota, prot. n. 6/ST/AG/GOP-10 del 20.1.2010 a firma del Segretario Generale dell'ANCI Angelo Rughetti, avente ad oggetto "D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni - Note di chiarimento sull'ambito di applicazione della valutazione ambientale strategica (VAS)", cui si rimanda per i necessari approfondimenti della problematica in questione e per la considerazione anche ivi effettuata della escludibilità della verifica di assoggettabilità per il Regolamento in formazione, che si propone di far propria nel presente documento.

Infatti da una analisi superficiale del testo della rinnovata lettera c) del comma 3 dell'art. 5 della LR 10/10 in questione si potrebbe prevedere la preventiva verifica di assoggettabilità anche per i piani "diversi da quelli di cui al comma 2", che comunque definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione "dei progetti", ivi non meglio specificati.

L'uso della preposizione articolata ("dei" progetti) e non di quella semplice ("di" progetti) pare peraltro presupporre come sottinteso che si tratti anche in questo caso degli stessi progetti già specificati al comma 2 e di cui si è già trattato ampiamente.

Anche per le fattispecie contemplate alla lettera c), a conclusione della verifica di assoggettabilità, si procede alla VAS solo qualora l'autorità competente valuti che il Regolamento possa avere "impatti significativi sull'ambiente".

Dal momento che per i settori di più rilevante impatto ambientale potenziale, ossia quelli elencati al comma 2, tra i quali è compresa la "pianificazione territoriale" e "destinazione dei suoli", l'assoggettamento a VAS postula necessariamente, come detto, il requisito di essere "quadro di riferimento" dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del decreto (senza la presenza dei quali la VAS sarebbe quindi esclusa), l'unica interpretazione plausibile e non contraddittoria della lettera c) appare quella che al tempo stesso:

- riferisce in via esclusiva la locuzione "diversi da quelli di cui al comma 2" ai soli settori non citati nell'elencazione di cui al comma 2, e non ad altri requisiti;

- riconduce per logica deduzione i "progetti" (non meglio specificati) ai soli "progetti elencati negli allegati II, III e IV del Testo Unico Ambiente".

Ogni diversa interpretazione pare contraria alla lettera ed alla ratio legis, in quanto:

a) imporrebbe contraddittoriamente un requisito più selettivo (essere "quadro di riferimento" dei progetti elencati negli allegati al decreto) ai piani di settori di più rilevante impatto ambientale potenziale, ed un requisito meno selettivo ai piani di tutti gli altri settori, potenzialmente assai meno impattanti;

b) porterebbe a sottoporre ingiustificatamente a verifica di assoggettabilità ogni piano (di qualsiasi settore tematico, compresi quelli virtualmente non impattanti quale per esempio il triennale delle opere pubbliche), per il solo fatto di costituire quadro di riferimento di non meglio specificati "progetti", compresi quelli del tutto estranei alla sfera di applicazione della valutazione ambientale disciplinata dal D.Lgs 152/2006 e smi e della LR 10/10;

c) nel caso di piani che abbiano ad oggetto la "pianificazione territoriale" o la "destinazione dei suoli", quale il Regolamento in questione, la verifica si concluderebbe peraltro inevitabilmente con il non assoggettamento a VAS del Piano, per ovvia mancanza del requisito di "quadro di riferimento" dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del decreto, prescritto dalla lettera

a) del comma 2 della LR 10/10 e smi;

d) produrrebbe appesantimenti procedurali del tutto ingiustificati in termini di tempi, di costi, nonché di efficacia dell'azione amministrativa del Comune di Agliana.

Di conseguenza si può fondatamente ritenere che l'ambito di applicazione della lettera c) del comma 3 dell'art. 5 della LR 10/10 e smi non riguarda i settori tematici elencati al comma 2 dello stesso articolo e tale comma non può quindi intendersi riferito né alla "pianificazione territoriale" né alla "destinazione dei suoli", la cui valutazione ambientale è disciplinata in via esclusiva dal comma 2 della LR 10/10 e smi, nel senso sopra indicato.

Tale nota, suffragata del resto da molti altri documenti quali ad esempio le Indicazioni della Regione Emilia-Romagna che accompagnano la LR 9/08, riporta considerazioni del tutto analoghe a quelle proposte per il Piano di Agliana che porterebbero a confermare l'escludibilità della Verifica di assoggettabilità per il Regolamento in formazione.

Ciò nonostante, nell'incertezza della correttezza del procedimento da seguire, stante l'attuale quadro normativo, si ritiene di dovere comunque procedere in via per così dire cautelativa alla Verifica di assoggettabilità a VAS.

Il presente documento pertanto costituisce Documento preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS e comprende la descrizione del piano e delle sue caratteristiche (prima parte), la descrizione delle caratteristiche degli impatti e delle aree interessate (seconda parte) ed infine le conclusioni pertinenti alla verifica.

Visto lo stato di avanzamento del lavoro di elaborazione del piano, il documento fa necessariamente riferimento ad un progetto molto più approfondito rispetto al livello presente nella fase iniziale nella quale normalmente si inquadra il procedimento di verifica; tale progetto preliminare, come sopra richiamato, è stato messo a disposizione delle Autorità e del Pubblico con la

pubblicazione della Valutazione intermedia già ad aprile del 2010. Della stessa Relazione di Valutazione intermedia il documento si avvale per la disamina puntuale delle Azioni - cioè degli interventi a carattere diffuso o localizzato che hanno il compito di rendere operativi gli obiettivi di piano -.

Alla luce di tale considerazione e stante il particolare approfondimento progettuale del Regolamento Urbanistico comunale si ritiene che il presente Documento riassume i contenuti di cui agli artt. 22 e 23 della LR 10/10 e smi, in quanto, come evincibile nel testo che segue e nei documenti pubblicati richiamati, sono qui riassunte: le indicazioni necessarie ai possibili effetti ambientali significativi dovuti all'attuazione del Regolamento ed i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale.

Tale precisazione viene prodotta per la possibilità di procedere contemporaneamente agli adempimenti di cui agli articoli sopra richiamati, qualora sia ritenuto ammissibile dall'Autorità Competente, alla luce naturalmente dei pareri espressi dai Soggetti Istituzionalmente Competenti in Materia Ambientale, invitati ad esprimersi nell'ambito del presente procedimento.

Si ricorda infine al riguardo che l'Autorità Competente vigila sulla corretta applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni e che le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione dovranno essere coordinate con quelle previste dalla LR 1/05 e smi.

Soggetti Istituzionalmente Competenti in Materia Ambientale

Ai fini della procedura in oggetto si considerano soggetti competenti in materia ambientale le pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici che, in considerazione di specifiche competenze ad essi attribuite in materia ambientale, paesaggistica, o inerente la tutela della salute, devono ritenersi interessati dagli impatti derivanti, sull'ambiente, dall'attuazione del Regolamento Urbanistico in corso di formazione.

Ai sensi dell'art. 20 LR 10/10 e smi, si suggerisce quindi di individuare quali soggetti competenti in materia ambientale:

REGIONE TOSCANA Settore strumenti della valutazione e dello sviluppo sostenibile

Via Bardazzi 19 50127 FIRENZE

Referente Dott. M. Mugelli

REGIONE TOSCANA Ufficio Genio Civile

P.za della Resistenza, 54 51100 PISTOIA

Referente Dott. Geol. A. Salvadori

PROVINCIA DI PISTOIA Servizio Pianificazione Territoriale

Corso Gramsci, 110 51100 PISTOIA

Referente Dott. R. Ferretti

AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO

Via dei Servi, 15 50122 FIRENZE

Referente Dott. M. Brugioni

CONSORZIO BONIFICA OMBRONE P.SE - BISENZIO

Via Traversa della Vergine, 81 51100 PISTOIA

Referente Dott. L. Cecchi De Rossi

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E IL PAESAGGIO

P.za Pitti, 1 50125 FIRENZE

Referente Arch. S. Veloci

ATO 3 MEDIO VALDARNO (ACQUA)

Via Verdi, 16 50100 FIRENZE

Referente G. Del Vecchio

ATO 5 TOSCANA CENTRO (RIFIUTI)

Viale Poggi, 2 50125 FIRENZE

Referente Dott. Lorenzo Perra

ARPAT di PISTOIA

Via Baroni, 18 51100 PISTOIA

Referente Dott. Claudio Coppi

USL 3

Viale G. Matteotti, 19 51100 PISTOIA

Referente Dr. W. Wanderling

Al fine di contribuire a determinare l'assoggettabilità o meno del Regolamento in formazione, tenendo presente che non risultano aperte al Servizio Ambiente comunale procedure per Valutazione d'Impatto Ambientale di competenza Comunale, Provinciale, Regionale o Statale, la cui previsione peraltro non è contenuta nell'Atto di Governo del Territorio in esame, come di seguito dimostrato, si prendono in esame singolarmente i progetti indicati dagli allegati A3 e B3 della LR 10/10.

Essi definiscono un insieme di progetti per cui risulta necessario avviare la procedura di verifica di Assoggettabilità a Valutazione d'Impatto Ambientale di competenza comunale, in stretta analogia a quanto previsto nell'allegato IV del D.Lgs 152/2006.

ALLEGATO A3 PROGETTI SOTTOPOSTI ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI COMPETENZA DEL COMUNE

a) **Cave e torbiere con più di 500.000 mc/anno di materiale estratto o con un'area interessata superiore a 20 ettari.**

Non è prevista la realizzazione di fattispecie come quelle definite nella lettera in esame anche in ragione del fatto che il Comune di Agliana non è caratterizzato da una tradizione estrattiva in essere e le ex cave, un tempo esistenti, sono state tutte riconvertite a laghi artificiali con finalità pubbliche, quali il Parco Pertini o il Parco del Lago I Maggio, mentre la ex cava Briganti è in realtà una riserva di acqua idropotabile da utilizzare negli ormai rari casi d'emergenza sotto la gestione di Publiacqua.

b) **Ogni modifica o estensione dei progetti di cui al presente allegato, ove la modifica o l'estensione di per sé sono conformi ai limiti stabiliti nel presente allegato.**

Per quanto sopra si ritiene inutile argomentare al riguardo.

ALLEGATO B3 PROGETTI SOTTOPOSTI ALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI COMPETENZA DEL COMUNE

1 - Agricoltura

a) **Cambiamento di uso di aree non coltivate, seminaturali o naturali per la loro coltivazione agraria intensiva con una superficie superiore a 10 ettari.**

Non è prevista la realizzazione di fattispecie come quelle definite nella lettera in esame; infatti la coltivazione intensiva in vasetteria, realizzabile con specifiche limitazioni in parti del territorio (ambiti S1) sulla base della normativa generale, interviene generalmente su aree già coltivate a vivaio o seminativo con un semplice, seppur invasivo, cambio culturale e la dimensione massima degli interventi realizzati non supera il limite della disposizione in esame (impianto di 3,3 Ettari in località Berlicche).

b) **Iniziale forestazione di una superficie superiore a 20 ettari; deforestazione di una superficie superiore a 5 ettari allo scopo di conversione del suolo ad altri usi agroforestali; deforestazione di una superficie superiore a 2 ettari allo scopo di conversione del suolo ad altri usi non agroforestali.**

Non è prevista la realizzazione di fattispecie come quelle definite nella lettera in esame anche in ragione del fatto che il Comune di Agliana non presenta ambiti di forestazione.

c) **Progetti di gestione delle risorse idriche per l'agricoltura, compresi i progetti di irrigazione e di drenaggio delle terre, per una superficie superiore ai 300 ettari.**

Non è prevista la realizzazione di fattispecie come quelle definite nella lettera in esame anche in ragione di quanto sopra argomentato al riguardo della lettera a).

d) **Piscicoltura per superficie complessiva oltre i 5 ettari.**

Si ritiene inutile argomentare al riguardo.

2 - Progetti di infrastrutture

e) **Progetti di sviluppo di zone industriali o produttive con una superficie interessata superiore ai 40 ettari.**

Le aree soggette a sviluppo industriale o produttivo, declinate quali *Aree di Trasformazione*, assommano a soli **10.110** mq contro i **400.000** mq imposti come limite dalla disposizione in esame.

Il RU contiene altre tipologie di aree a destinazione industriale o produttiva, quali gli interventi mutuati dal vigente PRG che il Piano Strutturale ha confermato a seguito della verifica di sostenibilità delle trasformazioni ivi previste attraverso la Valutazione degli Effetti Ambientali effettuata; queste aree sono definite *Aree in Corso di Trasformazione*, sono soggette a Piani Attuativi approvati o in corso di definizione in forza del vigente Strumento Urbanistico e risultano complessivamente pari a 207.885 mq.

Nella tabella sottostante si riassumono i dati necessari agli approfondimenti del caso.

		Aree di Trasformazione	Aree in corso di Trasformazione
		mq ST	mq ST
T/3/Z	De Gasperi	10.110	
C/3/A	Carabattole		34.043
C/3/B	Settola		173.842
Totale		10.110	207.885

f) Progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59»; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto.

Più articolato risulta l'esame della lettera f) dell'allegato B3 alla LR 10/10, in quanto sono riunite una serie di fattispecie fra di loro molto diverse, pertanto si procede attraverso l'esame delle singole occorrenze distintamente argomentate.

f.1) Progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari;

Le aree di sviluppo urbano, nuove o in estensione, declinate quali *Aree di Trasformazione*, assommano a **333.868** mq contro i **400.000** mq, imposti come limite dalla disposizione in esame.

Il RU contiene altre tipologie di aree a destinazione residenziale, quali gli interventi mutuati dal vigente PRG che il Piano Strutturale ha confermato a seguito della verifica di sostenibilità delle trasformazioni ivi previste attraverso la Valutazione degli Effetti Ambientali effettuata; queste aree sono definite *Aree in Corso di Trasformazione*, sono soggette a Piani Attuativi in corso di definizione in forza del vigente Strumento Urbanistico e risultano complessivamente pari a 38.638 mq.

Nella tabella sottostante si riassumono i dati necessari agli approfondimenti del caso.

		Aree di Trasformazione mq ST	Aree in corso di Trasformazione mq ST
T/1/A	Pertini	30.759	
T/1/B	Mallermort	8.240	
T/1/C	Serragliolo	29.755	
T/1/D	Capitini	22.386	
T/1/T	Settembre	48.099	
T/1/V	Puccini	33.850	
T/1/Z	Salcetana	17.118	
T/2/A	Casello	82.977	
T/2/B	Lanchione	33.054	
T/3/A	Pratesi	27.630	
C/1/A	Le Lame		23.446
C/2/A	Luxemburg		15.192
Totale		333.868	38.638

f.2) progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari;

Le aree di riassetto all'interno di aree urbane esistenti, declinate quali *Aree di Riqualificazione Insediativa*, assommano a **57.771** mq contro i **100.000** mq, imposti come limite dalla disposizione in esame.

Nella tabella sottostante si riassumono i dati necessari agli approfondimenti del caso.

		Aree di Riqualificazione Mq ST
R/1/V	Alfieri	4.806
R/1/Z	Bellini	4.858
R/2/T	Gaber	9.045
R/2/V	Santini	22.448
R/2/Z	Pasubio	16.614
Totale		57.771

f.3) costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59»;

Non è prevista la realizzazione di nuovi Centri Commerciali o meglio strutture per Grandi Superfici di Vendita.

f.4) parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto.

Non è prevista la realizzazione di un parcheggio per oltre 500 posti auto: infatti se tale infrastruttura è stimabile dover presentare in prima approssimazione una superficie pari a 12.500 mq (1 posto auto ogni 25 mq), la quantità di parcheggi pubblici di maggiore dimensione di progetto nelle Aree di Trasformazione assomma a 2.254 mq, previsti nell'area collocata all'intersezione tra la SP1 e via XX Settembre.

g) Piste da sci di lunghezza superiore a 1,5 km o che impegnano una superficie superiore a 5 ettari nonché impianti meccanici di risalita con portata oraria massima superiore a 1.800 persone, escluse le sciovie e le monofuni a collegamento permanente aventi lunghezza inclinata non superiore a 500 metri.

Si ritiene inutile argomentare al riguardo.

3 - Altri progetti

h) Cave e torbiere

Non è prevista la realizzazione di fattispecie come quelle definite nella lettera in esame anche in ragione del fatto che il comune di Agliana non è caratterizzato da una tradizione estrattiva in essere e le cave, un tempo esistenti, sono state tutte riconvertite a laghi artificiali con finalità a verde pubblico, quali il Parco Pertini o il Parco del Lago I Maggio, mentre la ex cava Briganti è in realtà una riserva di acqua idropotabile da utilizzare negli ormai rari casi d'emergenza.

i) Villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 mc o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno di centri abitati.

Non è prevista la realizzazione di fattispecie come quelle definite nella lettera in esame anche in ragione del fatto che il comune di Agliana non presenta particolari attrattive turistiche.

l) Terreni da campeggio e caravanning a carattere permanente con capacità superiore a 300 posti roulotte caravan o di superficie superiore a 5 ettari.

Non è prevista la realizzazione di fattispecie come quelle definite nella lettera in esame anche in ragione del fatto che il comune di Agliana non presenta particolari attrattive turistiche.

m) Progetti di cui all'Allegato A3, che servono esclusivamente o essenzialmente per lo sviluppo ed il collaudo di nuovi metodi o prodotti e che non sono utilizzati per più di due anni.

Si ritiene inutile argomentare al riguardo, per le motivazioni prodotte in relazione all'allegato sopra richiamato.

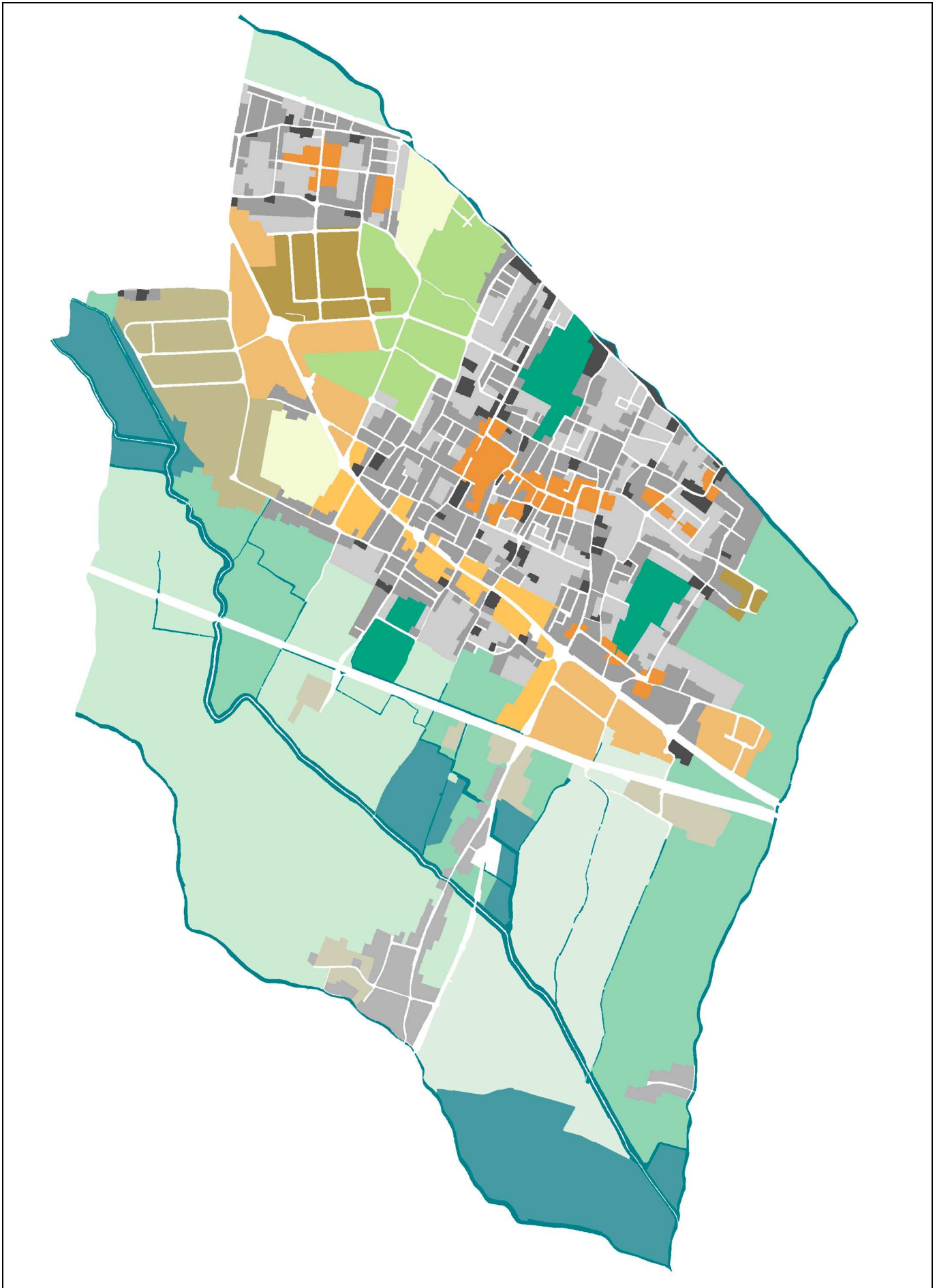
n) Modifiche o estensioni di progetti di cui all'Allegato A3 o all'Allegato B3 già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'Allegato A3).

Se si ritiene inutile argomentare al riguardo delle modifiche o estensioni di progetti di cui all'Allegato A3, per le motivazioni prodotte in relazione all'allegato stesso, più difficile risulta la definizione delle modifiche o estensioni di progetti dell'allegato B3. Appare utile esaminare infatti la possibilità che alcune delle fattispecie di tale allegato possano essere oggetto d'intervento di ampliamento per mezzo delle regole generali dettate dal primo Regolamento Urbanistico comunale.

Può essere eventualmente considerata in tal senso la possibilità di ampliamento del Centro Commerciale esistente. Occorre però far presente che tale Centro insiste all'interno del perimetro urbano e in area a destinazione produttiva, dotata di efficace collegamento alla rete viaria sovraordinata; tali caratteristiche dimostrano che un suo modesto ampliamento, determinabile nei limiti del 20% della SUL sulla base delle regole generali in corso di formazione, non può determinare le notevoli ripercussioni negative sull'ambiente richieste dal campo di applicazione VAS.

Queste stesse ragioni sono poi utilizzabili anche per l'ampliamento di un parcheggio per oltre 500 posti auto, poiché l'unica infrastruttura che presenta una tale dimensione nel Territorio comunale è proprio il parcheggio del Centro Commerciale esistente.

Infine risulta chiaro, sulla base di quanto precedentemente argomentato, che il Piano non contiene previsioni di carattere turistico tali da comportare notevoli ripercussioni negative sull'ambiente, siano essi villaggi turistici o aree per campeggio, e non prevede alcun ampliamento di fattispecie elencate negli allegati in esame.



Riduzione della Tavola Generale di Sintesi allegata al Progetto Preliminare di Regolamento Urbanistico, reperibile nel formato in scala 1:5.000 all'indirizzo http://maps.ldpgis.it/agliana/sites/maps.ldpgis.it/agliana/files/roles/PRELIMINARE_20100320.pdf

1	

DESCRIZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DI AGLIANA

CARATTERISTICHE DEL PIANO

1.0	
------------	--

INQUADRAMENTO

Il territorio del comune di Agliana si presenta come un piccolo fazzoletto di circa 11 kmq, assolutamente pianeggiante e in posizione baricentrica tra i due capoluoghi di Provincia di Pistoia e Prato.

Esso confina sul lato nord, lungo il torrente Bure, con il comune di Montale e per una piccola porzione con quello di Montemurlo, sul lato Est, lungo il torrente Calice, con il comune di Prato, sul lato Sud, lungo l'asta dell'Ombrone, con il comune di Quarrata e sul lato ovest con il comune di Pistoia.

Questo territorio offre una facile lettura della sua struttura organizzativa: l'autostrada A11 taglia in due parti distinte il contesto comunale evidenziando due differenti paesaggi fra di loro antitetici: a nord il Territorio Urbano, caratterizzato dalla presenza di funzioni residenziali nella sua parte centrale e da funzioni produttive verso il confine con Pistoia; a sud il Territorio Rurale della campagna coltivata, che penetra fino al limite a nord, lungo il corso del torrente Calice.

Il Territorio Rurale è a sua volta suddiviso in due parti distinte dalla strada provinciale per Quarrata: la porzione occidentale risente dell'influenza di Pistoia con ampie superfici coltivate a vivaio in parte specializzato e in parte a pieno campo; la porzione orientale, dove prevale invece la struttura agricola tradizionale.

Il piano vigente prevede uno sviluppo insediativo che supera i 17.000 abitanti.

L'attuale numero di abitanti, intorno alle 16.000 unità, spinge la realtà di Agliana in una fascia intermedia, che la fa propendere verso la dimensione della "città" per ambizioni e infrastrutturazione dei servizi collettivi, ma al contempo le fa conservare il sistema di relazioni e la qualità degli spazi di un "paese".

Il Piano propone di sciogliere questa contraddizione, stabilendo opportune gerarchie di trasformazione per definire i luoghi deputati a ciascuna delle due realtà.

Se l'occasione di costruire una dimensione urbana è offerta dalla concentrazione delle recenti trasformazioni territoriali sull'asse della SP1, la conservazione e la riqualificazione delle relazioni sociali e culturali della comunità locale, sono promosse, attraverso il presente Piano, nella parte esistente dell'abitato.

Definire i ruoli delle differenti parti che compongono il contesto ambientale, al fine di caratterizzarlo funzionalmente e renderlo attore delle trasformazioni territoriali, è obiettivo del progetto: la parte costruita sull'ossatura del reticolo idrografico e sui vuoti disegna il territorio tutelato e destinato a funzioni ricreative; le aree ad agricoltura tradizionale compensano la forte conurbazione in corso; il territorio dei vivai offre il luogo deputato alle trasformazioni compatibili, di questa importante realtà.

Il progetto prevede poi che sarà possibile abitare ad Agliana negli edifici di valore recuperati, nel trasformato compatto patrimonio delle case ad altezza contenuta, negli interventi di nuovo impianto dotati di urbanizzazioni qualificate.

L'offerta di aree produttive costituite in Polo caratterizza la complessità "urbana" del ruolo di Agliana nel suo contesto territoriale.

Il Regolamento Urbanistico assume come proprio punto di partenza il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, composto da una ricca serie di documenti, con particolare attenzione agli aspetti ambientali, riportati nella Relazione di Quadro Conoscitivo. Essendo stato il PS elaborato recentemente (è stato infatti adottato nel 2006 e definitivamente approvato nel 2007), i dati e le analisi ivi contenuti possono essere ritenuti tuttora validi.

La Relazione del responsabile del procedimento riporta in sintesi, vista la cospicua documentazione raccolta ed elaborata, le analisi svolte per il PS secondo parti tematicamente omogenee e riferite a ciascuna risorsa essenziale del territorio:

Studio Geologico

È stato redatto lo studio propedeutico alla stesura del piano, finalizzandolo alla redazione o all'aggiornamento degli elaborati richiesti dalla normativa vigente, ma ponendo particolare attenzione al rischio idraulico cui il territorio è sottoposto, con l'obiettivo di realizzare uno specifico contributo alla redazione del testo delle NTA.

Valutazione degli Effetti Ambientali

Sulla base dell'esperienza di Agenda 21, lo studio costituisce insieme alle relazioni geologiche e idrauliche la valutazione di impatto ambientale delle previsioni di piano sul sistema territoriale di riferimento. Per i principali indicatori individuati dalla legge sono stati redatti appositi contributi, che permettono di delineare chiaramente il quadro delle risorse territoriali esistenti.

Studio Paesistico Ambientale

Questo contributo individua alla scala della Piana i principali corridoi ecologici e le riserve di naturalità di maggior interesse ed in particolare detta il ruolo del territorio aglianese all'interno dell'ecosistema più vasto in cui si inserisce, delineando peraltro le compatibilità di utilizzo sia per il territorio urbanizzato che per quello prevalentemente rurale.

Carta dei Vincoli Sovraordinati

La ricognizione dei vincoli esistenti è stata prodotta sulla base dei piani sovraordinati e delle deliberazioni degli Enti preposti alla salvaguardia dei beni architettonici e ambientali.

Ricostruzione del Processo di Formazione degli Insediamenti

Attraverso la consultazione degli archivi storici e delle carte tecniche regionali, provinciali e comunali, è stato ricostruito il modello di sviluppo seguito per l'espansione edilizia di Agliana; l'analisi puntuale e la lettura critica dei piani che si sono succeduti nel tempo danno poi l'interpretazione scientifica del tipo di "permanenze" e "persistenze" che si sono generate nel processo di formazione del nucleo urbano esistente.

Rilievo del Patrimonio Edilizio

Il rilievo si compone di due parti distinte ed integrate ed è stato svolto con una analisi territoriale svolta principalmente sul campo. Da una parte l'analisi del territorio urbano con l'evidenziazione per i singoli edifici della loro destinazione, consistenza e la ricognizione del disegno di suolo esistente; dall'altra il censimento degli edifici di interesse storico-architettonico, grazie al quale è stata predisposta un'apposita scheda che ricostruisce la storia del fabbricato, ne definisce il grado di conservazione e relativamente ad un intorno significativo fissa le relazioni con l'esistente.

Studio della Viabilità ovvero Piano del Traffico

Lo studio, propedeutico alla redazione del Piano della Mobilità, ha definito il carattere, le dimensioni e il ruolo delle principali infrastrutture urbane di Agliana, definendo le sezioni di progetto delle principali arterie stradali urbane ed extraurbane e il ruolo delle strade di quartiere.

Ricerca Socio Economica

Lo studio ha fornito gli elementi fondamentali sui quali basare la programmazione urbanistica comunale, fornendo i *trend* dei prossimi anni, le richieste che questi determineranno, la direzione dove si sta indirizzando un piccolo Comune con grande densità insediativa al centro della Piana. Grazie a questo studio inoltre è stato possibile redigere la stima dei fabbisogni con la definizione di indicatori importanti: l'attività edilizia decennale, la valutazione di immigrazioni ed emigrazioni, lo standard pro-capite medio per abitante, la qualità e il tipo delle abitazioni aglianesi, il rapporto fra addetto e superficie nelle aziende esistenti, la quantità di addetti nei vari settori di attività.

In sede invece di elaborazione del RU si è reso necessario svolgere ulteriori approfondimenti conoscitivi, sempre riferiti all'intero territorio comunale, cui lo strumento della pianificazione comunale e la normativa di settore rimandano specificatamente e che sono di seguito analizzati.

Cartografia di base

Una delle prime operazioni di supporto alla redazione del RU è quella dell'aggiornamento speditivo della cartografia di base, per poter disporre di riferimenti appropriati nella stesura delle carte prescrittive. Per l'aggiornamento sono stati utilizzati i dati delle pratiche in possesso dell'Amministrazione, mappe catastali e ortofoto dalle riprese aeree più recenti ed è inoltre stato diffuso un invito ai principali professionisti operanti sul territorio comunale, affinché fornissero all'Amministrazione gli elaborati digitali dei principali interventi prodotti o approvati e in corso di esecuzione, eseguiti dalla data di aggiornamento della Carta Tecnica Regionale ad oggi.

Indagini geologiche

Dall'approvazione del PS ad oggi lo scenario normativo di riferimento per la redazione degli studi geologici di supporto agli strumenti urbanistici è cambiato per effetto dell'entrata in vigore della DPGR n. 26/R del 27/4/07 che costituisce il regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR 1/05. Questo nuovo regolamento ha introdotto alcuni approfondimenti rispetto alla DCR 94/85 in special modo per quanto riguarda la definizione della pericolosità sismica ed idraulica. Nello studio geologico di supporto al RU si è proceduto, preliminarmente, all'aggiornamento delle carte della pericolosità per completare il quadro di riferimento per la definizione della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica dei nuovi interventi previsti.

Il nuovo scenario di pericolosità che ne è derivato mette in primo piano le problematiche idrogeologiche e idrauliche che, in sede di formazione del Regolamento Urbanistico è stato necessario approfondire in relazione al maggior livello di dettaglio richiesto in questa fase e alla nuova normativa. Con il nuovo regolamento la Regione Toscana chiede ai Comuni che in sede di formazione degli atti di governo del territorio, quindi per il Regolamento Urbanistico, siano effettuate specifiche valutazioni sulla inondabilità delle aree soggette a rischio idraulico per tempi di ritorno ventennale. Di fatto lo scenario normativo sulla fattibilità idraulica degli interventi previsti subisce una forte restrizione in quanto, pur rimanendo la possibilità di realizzare nuove

trasformazioni, purché in sicurezza idraulica rispetto agli eventi di piena duecentennali, non si potranno attuare interventi che ricadono all'interno di aree soggette alla invasione delle acque per eventi di piena ventennali.

Per la predisposizione della fattibilità geologica del RU si è proceduto, quindi, alla elaborazione di uno specifico studio idrologico-idraulico che perimetra le aree soggette ad allagamento per eventi di piena ventennali, trentennali, duecentennali e cinquecentennali. Come ulteriore supporto per la fattibilità degli interventi, sulla base delle nuove perimetrazioni di pericolosità idraulica, si è potuto elaborare anche una carta dei battenti idrici che possono venire a crearsi a causa degli allagamenti dovuti ad un evento di piena duecentennale.

I documenti conoscitivi del vigente strumento della pianificazione territoriale comunale sono reperibili in via informatica all'indirizzo <http://maps.ldpgis.it/agliana/?q=ps>, cui si rimanda per gli eventuali approfondimenti che si ritenessero necessari, come in particolare il quadro della situazione ambientale, nelle oltre 500 pagine di relazione di quadro conoscitivo come nella Valutazione degli Effetti Ambientali ivi prodotta e nelle relative 27 elaborazioni grafiche di approfondimento.

Il Regolamento Urbanistico definisce le norme per il Governo del Territorio del Comune di Agliana, integrate con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla società locale. Il Regolamento Urbanistico orienta le azioni del Comune e indirizza le attività pubbliche e private per uno sviluppo urbanistico compatibile e sostenibile con le risorse del territorio, nel rispetto dei principi sanciti dalla legge urbanistica regionale.

Il Regolamento Urbanistico rappresenta l'assetto futuro quinquennale della trasformazione urbanistica del territorio, valuta l'impatto ambientale del complesso degli interventi proposti, dimensionandoli in coerenza con gli obiettivi espressi dall'Amministrazione locale e con le politiche territoriali e di settore, provinciali e regionali.

Il Regolamento Urbanistico promuove lo sviluppo del territorio con riguardo alla tutela degli ecosistemi, dei valori ambientali e paesaggistici, intendendo il patrimonio artistico, storico, architettonico e naturalistico come bene essenziale della comunità e assumendone la tutela e la valorizzazione come obiettivo generale della propria efficacia.

Il Regolamento Urbanistico persegue i seguenti obiettivi, in coerenza con il Piano Strutturale:

	<i>Obiettivi generali del Regolamento Urbanistico</i>
A	<i>l'utilizzo razionale delle risorse essenziali potenziando le infrastrutture esistenti e le aree già insediate, per perseguire una maggiore compatibilità delle trasformazioni previste con i caratteri ambientali;</i>
B	<i>il contenimento del consumo del territorio aperto e la qualificazione dei varchi non edificati presenti all'interno dei sistemi insediativi;</i>
C	<i>la costruzione di un sistema di spazi pubblici di connessione e riqualificazione degli abitati, mirata anche all'innalzamento dell'equilibrio ecobiologico del territorio;</i>
D	<i>la protezione del sistema insediativo dai rischi idraulici e dall'inquinamento ambientale;</i>
E	<i>la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche che configurano l'identità territoriale del Comune di Agliana;</i>
F	<i>la compensazione ambientale dei nuovi interventi insediativi, mediante l'individuazione di aree destinate a verde attrezzato e non, da garantire alla comunità mediante cessione diretta, vincolo d'uso pubblico o uso a verde privato con valenza ecologica;</i>
G	<i>la salvaguardia delle porzioni ancora esistenti e riconoscibili del paesaggio agrario, il contenimento e la mitigazione dei processi di compromissione delle aree agricole interessate dalle attività legate al vivaismo;</i>
H	<i>l'individuazione degli interventi di trasformazione degli insediamenti nel rispetto dei caratteri peculiari riconosciuti e delle esigenze di sviluppo locale della comunità insediata;</i>
I	<i>la riorganizzazione delle aree destinate ad attività produttive, dotandole di maggiori quote di servizi e attrezzature e la rilocalizzazione delle attività ubicate in situazioni svantaggiate e/o incompatibili;</i>
L	<i>la realizzazione di un sistema della mobilità gerarchicamente ordinato che preveda la separazione dei flussi a lunga percorrenza da quelli locali, la riorganizzazione della rete viaria urbana, il miglioramento della viabilità nelle aree agricole e la realizzazione di una rete pedonale e ciclabile di collegamento tra i centri urbani e il territorio aperto;</i>
M	<i>l'incremento della dotazione di servizi, di attrezzature collettive e di esercizi commerciali di vicinato nei centri civici riconosciuti, al fine di connotarli spazialmente e funzionalmente come centri di socializzazione e per rafforzarne le specifiche identità.</i>

Di seguito sono identificati gli specifici contenuti del Piano per ciascun tema caratterizzante il progetto, così come attuabili in relazione alle previsioni dello Strumento della Pianificazione Territoriale vigente, di cui il presente Piano costituisce la prima messa in opera.

1 - MOBILITÀ

L'attuale assetto delle infrastrutture risente molto delle caratteristiche peculiari del territorio di Agliana da sempre chiuso fra barriere create da corsi d'acqua, che permettono un limitato numero di attraversamenti.

Questo aspetto, unito all'antica presenza di una fitta maglia viaria che da sempre ha assolto i compiti di recapito e smistamento del traffico, comporta la necessità d'interventi di tipo strutturale che possano da un lato rendere idonee le principali infrastrutture esistenti, dall'altro prevedere la realizzazione di nuove infrastrutture atte a risolvere il problema dell'attraversamento dell'abitato. Tutto questo però prescinde dalla assoluta necessità di gerarchizzazione della rete esistente che risulta frammentata e di difficile fruizione.

Di seguito sono elencati i principali contenuti del Piano per questo tema fondamentale, che risultano attuabili alla luce dell'attuazione quinquennale delle sue previsioni.

1.A - Il miglioramento dei collegamenti est-ovest attraverso la riqualificazione della SP1.

Il piano propone di recuperare la SP1 come strada urbana "interna", con la costruzione di un vero e proprio asse attrezzato su cui è stata realizzata la risoluzione delle intersezioni tramite rotatorie a raso e la selezione degli accessi al paese in punti equidistanti; la strada presenterà internamente una doppia corsia semplice, mentre ai suoi lati si prevede debbano essere realizzate tratti di corsie di scorrimento del traffico locale man mano che le previsioni insediative siano attuate.

1.B - La creazione di una gerarchia della rete stradale.

Il Piano individua una precisa gerarchizzazione delle strade esistenti e previste che permette il funzionamento complessivo del sistema viario, dalle grandi direttrici primarie alle strade di servizio alla residenza e soprattutto il miglioramento dell'accessibilità all'area urbana ed alle funzioni generatrici di traffico.

Sulle strade selezionate si prevede venga svolta la funzione di collegamento principale tra le varie parti del paese, mentre alle altre è dato il compito di distribuire le funzioni residenziali e svolgere quasi il ruolo di strade private a ridotta velocità .

La struttura si fonda sul potenziamento del ruolo della vecchia provinciale come asse di collegamento settentrionale, e sulla caratterizzazione di due attraversamenti fondamentali disegnati sulla via S. Lavagnini e sulla nuova viabilità di previsione che unisce la SP1 alla via Giovannella.

1.C - La rete alternativa

Il Piano propone il recupero e la riqualificazione dei tracciati storici e la valorizzazione della rete sentieristica esistente, al fine di realizzare una rete di piste ciclabili e ciclopedonali che tenda alla formazione di itinerari e circuiti continui per la fruizione di tutto il territorio. La previsione della realizzazione di un vero sistema di percorsi di cui si dettano le principali direttrici, permetterà la riduzione dell'utilizzo del mezzo meccanico ed un rapporto ecologicamente più equilibrato con il territorio.

2 - AMBIENTE

Al territorio aperto il Piano assegna funzioni importanti: ecologiche, di tutela ambientale, di fruizione e valorizzazione delle aree d'interesse naturalistico, di mitigazione delle pressioni degli insediamenti. Queste specifiche funzioni garantiscono infatti l'evoluzione dell'ecosistema, favorendo le interazioni tra le sue diverse componenti al fine di evitare la loro riduzione.

Il Piano individua nel territorio aperto tre principali "paesaggi" ed affida loro uno specifico ruolo di seguito descritto.

2.A - La Brana e le Aree Umide.

Alcune parti del territorio si distinguono per le loro peculiari caratteristiche ecologiche: il torrente Brana, che taglia in diagonale il territorio comunale e svolge la funzione di connessione ambientale e corridoio ecologico; le aree agricole occidentali, caratterizzate dallo stretto collegamento con il sistema delle aree "umide" pratesi; la prevista cassa d'espansione in bocca d'Ombrone, con l'idea del parco fluviale naturalistico ad essa correlato.

Il Piano propone di ricomporre questi elementi per organizzare un circuito ricreativo fatto di reti a basso impatto ambientale ed alto valore ecologico, che occupino e rendano fruibile il territorio aperto, dove valorizzare le risorse naturalistiche presenti.

2.B - La Pianura ad Agricoltura Tradizionale

La pianura coltivata ad est è caratterizzata da aree a funzione agricola di tipo tradizionale. Nella trama dei campi intercalata dagli edifici, si leggono ancor oggi porzioni di territorio rurale di pregio e edifici con discreti caratteri architettonici. Questo carattere si prevede sia preservato, attraverso la tutela della struttura agraria tradizionale con coltivazioni estensive e prevalentemente non specializzate.

2.C - Il Vivaismo

La parte posta ad ovest, tra la SP6 e il comune di Pistoia, è caratterizzata invece da impianti agricoli produttivi ad alta specializzazione di tipo vivaistico; il territorio risulta pressoché alterato da questi impianti che, oltre a modificare la trama dei percorsi e le pezzature del suolo agricolo, ne hanno cambiato l'immagine paesistica.

In questo territorio il Piano propone di favorire e organizzare l'assetto dell'agricoltura specializzata, ma anche di mitigare il suo impatto, scrivendo regole per le trasformazioni legate all'attività vivaistica, al fine di preservare la quantità e qualità delle acque superficiali e profonde, il suolo e l'immagine consolidata del paesaggio rurale.

3 - LUOGHI CENTRALI

Il Piano sceglie alcuni luoghi: questi sono spesso un insieme di edifici e spazi aperti, magari coincidenti con porzioni antiche del tessuto insediativo che, opportunamente valorizzati e connessi tra loro, determinano nuove modalità di fruizione ed uso del territorio, necessarie allo svolgimento delle attività legate alle pratiche sociali, al tempo libero e al lavoro.

Le centralità si collocano nei "paesi" che costituiscono Agliana da sempre, ma si propone anche una alternativa contemporanea, un luogo cioè da offrire a chi si trova ad attraversare il territorio comunale dal particolare punto di vista della SP1.

3.A - Il centro moderno lungo la SP1

Importanti trasformazioni hanno cambiato il volto della parte centrale della Piana, organizzando una "strip" sulla infrastruttura fondamentale esistente; questo spazio, antitetico a quello raccolto dei centri, non è a misura di pedone, ma vissuto dall'interno delle automobili, che lo attraversano ogni giorno.

Il carattere della SP1 sta cambiando, facendole assumere sempre di più il ruolo di luogo centrale "contemporaneo", deputato cioè agli scambi con l'esterno e ad offrire la prima immagine del comune a chi lo visita.

Questa funzione è affidata soprattutto al tratto centrale della strada, tra le rotonde d'innesto con via Selva e via Assisi, che sarà caratterizzato da edifici destinati a residenza e terziario, mentre i tratti laterali saranno contraddistinti da edifici con quote di produzione e terziario.

3.B - Centri Civici - R0 La Residenza nei Luoghi Centrali

San Piero e San Niccolò, San Michele, La Catena, Spedalino, La Ferruccia.

Ciascun paese è caratterizzato da una propria autonomia culturale e spaziale. Il piano individua una strategia tesa a riqualificare gli spazi urbani decentrati con lo scopo privilegiato di costruire un sistema di servizi localizzati e specializzati per ciascuna frazione.

Per ciascun paese è individuato un progetto peculiare: il "viale alberato" a San Michele; la "strada dei negozi" che unisce le piazze di San Piero con la piazza giardino di San Niccolò; il "crociocchio" alla Ferruccia, il "viale dei parchi" a Spedalino; il "percorso-giardino" de La Catena.

4 - RESIDENZA

Il patrimonio residenziale esistente offre una lettura per parti ciascuna dotata di caratteristiche differenti: l'assenza di un vero e proprio centro storico connotato spazialmente e morfologicamente è compensata dal disegno per punti equidistanti, offerto dagli edifici e dai nuclei rurali di impianto Leopoldino, tutelati al fine di dare riconoscibilità alle fondamenta del tessuto insediativo aglianese; la parte costruita per interventi episodici durante l'esplosione della dispersione industriale, costruisce il supporto delle trasformazioni finalizzate al recupero funzionale e insediativo dell'esistente; i recenti interventi e le loro dotazioni qualificate di spazi funzionali costruiscono le alternative moderne dell'abitare.

4.A - Residenza Consolidata.

La Residenza Consolidata è caratterizzata dalla presenza di edifici di valore storico e testimoniale variamente aggregati, che danno luogo ad agglomerati ad alta densità insediativa.

Il Piano detta regole per il governo degli interventi sull'edilizia esistente nel rispetto dei caratteri storici degli edifici, proponendo l'analisi e il recupero di materiali, coloriture ed elementi di decoro di valore.

4.B - Residenza compatta.

La Residenza Compatta è costituita da parti del tessuto residenziale cresciute in base a singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, che hanno dato luogo, nella maggior parte dei casi, a case isolate su lotto o case a schiera di modeste dimensioni, generalmente poste lungo la viabilità storica trasformata.

Il Piano detta regole per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, curando che gli ampliamenti volumetrici si inseriscano in modo armonico nel contesto insediativo e indicando le condizioni di sopraelevazione o frazionamento degli edifici.

4.C - Residenza diffusa.

La Residenza Diffusa corrisponde a parti residenziali esito di interventi edilizi unitari, morfologicamente riconoscibili, ricomprendendo gli interventi residenziali di natura pubblica.

Il Piano detta regole per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, ponendo attenzione che questi non snaturino i caratteri architettonici degli edifici. In questa classe ricadono le aree di nuovo impianto, per cui è prevista un'elevata qualità residenziale, nelle soluzioni tipo-morfologiche dell'insediamento e nella dotazione di servizi, attrezzature e verde.

5 - PRODUZIONE

Il Polo Produttivo si configura come area "pianificata", a differenza di limitrofe realtà territoriali.

Il Piano perciò tutela la risorsa rappresentata dall'insediamento produttivo del Comune, assicurandone l'accessibilità, l'infrastrutturazione adeguata, la prevenzione dal rischio idraulico e la compatibilità ambientale.

5.A - Il Polo Produttivo

Un solo principio guida le azioni di Piano in modo che Agliana continui ad offrire aree destinate al lavoro particolarmente qualificate in relazione alle caratteristiche degli insediamenti e alla flessibilità della loro differenziazione.

Il Piano perciò prescrive il riordino urbanistico delle aree, concentrandole nel Polo Produttivo e favorendo in tal modo gli interventi di razionalizzazione delle opere di infrastrutturazione e la sistemazione degli accessi sulla viabilità primaria.

Inoltre promuove: la riqualificazione dei parcheggi esistenti con aree a verde di decoro; la diversificazione delle attività produttive presenti per introdurre funzioni di supporto come servizi alla persona e alle imprese.

Seguendo tale logica propone quindi la riconversione a funzioni residenziali di alcune aree artigianali esistenti, dove la forte commistione con le funzioni esistenti rende impossibile una loro adeguata gestione.

6 - PEREQUAZIONE

L'attuazione delle Aree di Trasformazione, secondo quanto fissato dalle disposizioni regionali e dal vigente Piano Strutturale, è stata regolata su principi Perequativi.

La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento della equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.

La perequazione urbanistica consente la messa in atto di meccanismi di controllo delle dinamiche legate alle rendite dei suoli connesse alle previsioni del piano e in particolare essa permette:

a) una maggiore equità di trattamento nei confronti della proprietà privata;

b) il sistema di dotare la città, attraverso i nuovi interventi edilizi, di spazi scoperti da destinare a verde, parcheggi e servizi che ne arricchiscono il patrimonio e favoriscono il riequilibrio ambientale delle porzioni urbane più dense.

La perequazione urbanistica distribuendo la "fertilità edilizia" senza distinzione tra servizi e edificato, elimina la suddivisione tra zone destinate all'edificazione privata e quelle destinate a verde e servizi, permettendo di conseguenza di limitare l'individuazione delle aree preordinate all'esproprio e la decadenza quinquennale dei relativi vincoli.

Per i motivi esposti il Regolamento Urbanistico nel definire i vari comparti soggetti a perequazione:

a) individua i meccanismi procedurali e amministrativi necessari ad effettuare il controllo delle cessioni delle aree, nonché delle dimensioni degli insediamenti che queste generano nei limiti fissati dal Piano Strutturale;

b) disciplina gli eventuali trasferimenti di indice territoriale, attribuendo comunque ad ogni comparto il necessario quantitativo di verde pubblico;

c) studia nel dettaglio ogni area di trasformazione e individua le aree soggette alla realizzazione dei nuovi edifici e quelle alla cessione diretta da destinare a verde pubblico o d'uso pubblico, avendo cura che i nuovi edifici siano posizionati sul perimetro delle nuove aree verdi, assieme ai parcheggi pubblici, in modo che la parte scoperta dei comparti perequati sia organicamente distribuita e priva di frammentazione.

Inoltre al fine di agevolare la realizzazione di "abitazioni in affitto" o di Edilizia Economica e Popolare, la capacità edificatoria esito dell'applicazione dell'indice all'intera area può essere incrementata del 10%.

COERENZA INTERNA

L'impostazione data a questo documento consente di mettere facilmente in relazione le Azioni del Regolamento Urbanistico con il Piano Strutturale: lo sviluppo degli obiettivi generali e, a partire da questi ultimi, l'articolazione degli obiettivi specifici ai quali sono state riferite le singole Azioni, deriva infatti direttamente dall'enunciazione degli obiettivi del Piano Strutturale, richiamati nella Valutazione iniziale. Ciò ne evidenzia bene la coerenza interna, a livello di pianificazione generale e strategica.

Per quanto riguarda le Azioni specifiche (Progetti), che interessano sempre aree appartenenti alla mappatura già definita dal PS (v. tavola C 5.5 *Unità Territoriali Organiche Elementari*), fatta eccezione per le Aree di Recupero e Riqualificazione, comunque poste in ambito urbano, ne è stata innanzitutto verificata la totale coerenza con l'assetto dei Sistemi territoriali del Piano Strutturale, nonché con Sistemi funzionali ed Invarianti.

In un solo caso infatti si registra una modifica non dovuta al semplice adattamento di scala e di cartografia di base del Regolamento Urbanistico che, anche se il progetto preliminare è rappresentato alla scala 1:5.000, viene elaborato dall'inizio con riferimento alla scala di dettaglio 1:2000: si tratta del progetto T/1/D Capitini nel quale viene introdotta una limitata area a destinazione residenziale lungo via Alpi, che il Piano Strutturale annette invece al Corridoio Verde attrezzato (v. tavola C 5.2 *Sistemi Territoriali*); la modifica prevista è motivata dalla necessità di rendere attuabile l'obiettivo primario del progetto, cioè la cessione dell'area per la realizzazione della biblioteca comunale e l'ampliamento del polo scolastico superiore e la previsione quindi di realizzare un nuovo insediamento residenziale di modesta entità, in un contesto già urbanizzato ed a completamento del tessuto edilizio esistente nella zona di via Assisi, via Alpi, via Como. Tale modifica risulta sicuramente compatibile, visto anche che l'area appartiene, comunque, al Territorio urbano così come individuato dal PS.

Nel caso del progetto T/1/T Settembre, invece, si è rilevato che la localizzazione della nuova rotatoria sulla SP1 è differente da quella indicata dal Piano Strutturale nelle tavole C 5.3.1 e C 5.3.2 *Sistemi Funzionali*: l'indicazione del PS non è però in questo caso vincolante, trattandosi piuttosto di una previsione di indirizzo alla predisposizione di una serie cadenzata di intersezioni a raso con rotatoria; risulta comunque che la nuova posizione proposta dal RU costituisca una soluzione migliorativa, visto che consente lo sfruttamento di spazi molto più ampi di quelli recuperabili in corrispondenza dell'incrocio con via XX Settembre e quindi la progettazione di una infrastruttura più funzionale.

Alle Azioni specifiche, e più in particolare alle Aree di trasformazione, è affidato il compito di attuare alcuni dei contenuti strategici più rilevanti del Piano.

Sul tema della mobilità, i progetti attuano gli obiettivi di completamento e gerarchizzazione della rete viaria e, per quanto riguarda la SP1, prevedono primi "stralci" della sua riorganizzazione come asse centrale urbano attrezzato.

Per la produzione i progetti disciplinano il consolidamento e lo sviluppo del Polo Produttivo e contestualmente la riconversione delle aree artigianali ed industriali incongrue, interne al tessuto residenziale.

Per la residenza ed i luoghi centrali i progetti confermano la struttura insediativa riconosciuta e le caratteristiche morfologiche e tipologiche proprie del contesto e dei differenti luoghi, anche nel mantenimento della sua identità di "paese".

Nelle UTOE 1 e 2 il Regolamento Urbanistico, viste le manifestazioni di interesse avanzate a seguito dell'Avviso pubblico, è in grado di innescare operazioni importanti, soprattutto per la realizzazione ed il potenziamento dei Parchi-Caposaldo e del Corridoio Verde.

Nella UTOE 3 invece gli interventi sono più limitati, anche se comunque rilevanti per rafforzare il nucleo centrale della frazione.

Per la UTOE 4 è previsto un unico intervento importante, relativo a Villa Baldi, nell'ambito comunque di una strategia complessiva di PS che, anche a causa delle notevoli problematiche idrauliche, sostanzialmente persegue la conservazione ed il recupero dell'esistente.

Rispetto al dimensionamento del PS, il Regolamento Urbanistico si mantiene ampiamente al di sotto delle quantità massime realizzabili, intorno alla metà, applicando la possibilità prevista di trasferimento di volumetrie da una all'altra UTOE per una percentuale inferiore al 10%, come previsto dalle norme di Piano Strutturale.

Per quanto riguarda le Azioni diffuse non si riscontra alcuna incoerenza rispetto al Piano Strutturale, in particolare nel confronto con le tavole di progetto, se non per quanto eventualmente imputabile al cambio di scala.

Per quanto concerne i Piani di Settore, il Piano Comunale di Zonizzazione Acustica, il Piano Comunale d'Emergenza per la Protezione Civile, il Piano Urbano della Mobilità, la coerenza è stata verificata a livello di Progetto Preliminare. Non sono emersi elementi di incompatibilità, visto che già il PS ne ha tenuto conto, in alcuni casi anche con l'ipotesi di una loro revisione o aggiornamento, conseguente alla redazione del nuovo strumento urbanistico.

COERENZA ESTERNA

Nella valutazione iniziale è stata presa in esame la coerenza esterna del Piano Strutturale di Agliana con il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, con il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia, con Agenda 21 Locale e con i principali Piani di Settore sovracomunali; non ne sono emersi profili di incoerenza, anzi è stata riscontrata una significativa sintonia, almeno per quanto attiene le caratteristiche e problematiche del territorio specifico.

Il Regolamento Urbanistico, come abbiamo visto, sviluppa quanto definito e proposto dal Piano Strutturale e si uniforma alle prescrizioni ivi stabilite e pertanto possiamo dire che ne "eredita" totalmente la coerenza esterna. È lo stesso responsabile del procedimento del PTC, nella relazione che accompagna il Piano, a dichiarare che il progetto del PTC non contrasta con gli strumenti di pianificazione territoriale comunale e con il Piano d'indirizzo territoriale e dunque a dare atto della coerenza con gli altri strumenti di pianificazione territoriale.

Per quanto riguarda il PTC della Provincia di Pistoia si fa riferimento alla Variante Generale definitivamente approvata ad aprile 2009. Per la parte statutaria, in particolare, si può affermare che anche il RU è adeguato agli obiettivi ed alla disciplina provinciale ed ugualmente per la parte strategica, con specifico riferimento alla sostenibilità, si può ritenere il RU coerente agli obiettivi del PTC.

Più in dettaglio, è possibile riconoscere una diretta corrispondenza con:

gli obiettivi generali del PTC derivanti dalle invarianti dello Statuto del Territorio del PIT:

- la salvaguardia del sistema policentrico degli insediamenti (obiettivi generali A, E, H, M del RU);
 - il consolidamento e lo sviluppo delle attività economiche della provincia intese come patrimonio territoriale nonché economico sociale e culturale (obiettivi generali H, I del RU);
 - la tutela dei beni paesaggistici di interesse unitario regionale di cui al PIT (obiettivi generali E, G del RU);
- gli altri obiettivi generali del PTCP:
- la tutela delle risorse naturali del territorio, ed in particolare la difesa del suolo sia da rischi comuni che da situazioni di fragilità idraulica e geomorfologica (obiettivi generali A, C, D, G del RU);
 - la tutela e la valorizzazione delle città e degli insediamenti di antica formazione e la riqualificazione degli insediamenti consolidati e di recente formazione (obiettivi generali C, E, H, I, M del RU);
 - il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e della mobilità in generale attraverso il potenziamento delle infrastrutture e l'integrazione delle diverse modalità di trasporto (obiettivo generale L del RU);
 - la razionalizzazione delle reti e dei servizi tecnologici e delle infrastrutture di interesse provinciale (obiettivi generali A, L, M del RU);

l'obiettivo primario di contenimento dei nuovi impegni di suolo a fini insediativi (obiettivi generali A, B, G del RU):

- la stima della superficie del territorio comunale attualmente classificabile come abitato è pari a circa il 38%, comprese le aree in corso di trasformazione: le aree di nuovo intervento previste dal progetto preliminare del RU impegnano complessivamente una superficie ulteriore non superiore al 3%;

gli obiettivi per la strategia di sviluppo territoriale della Provincia (Parte III delle norme di PTC):

- quelli riferiti al Sistema Territoriale locale - declinati per insediamenti, territorio rurale e mobilità -.

Come previsto dalla disciplina del PTC, la valutazione viene effettuata avendo come riferimento i criteri ed i parametri stabiliti dalle disposizioni del Titolo II (La disciplina delle risorse del territorio); in particolare, si è tenuto conto delle prescrizioni ivi contenute, quali obiettivi specifici: ad esempio la tutela della biodiversità (obiettivi C, F del RU). Le azioni individuate dal RU sono state valutate anche attraverso il raffronto di tali prescrizioni, insieme alle disposizioni relative alla sostenibilità dello sviluppo del territorio, tema fondamentale del PTC; ciò ha portato alla formulazione di specifiche indicazioni operative e misure da adottare per garantire la mitigazione degli effetti e una migliore efficacia ai fini del perseguimento degli obiettivi definiti, ad integrazione di quanto stabilito dal progetto preliminare del RU. Come precedentemente anticipato, lo stato delle risorse ai fini della valutazione è riferito al rapporto ambientale del PS.

È però opportuno fare un breve ragionamento in merito al florovivaismo che il PTC tratta sia nella parte dello statuto, in riferimento alla risorsa Paesaggio, sia nella parte strategica, come sistema funzionale, e che è rappresentato anche negli elaborati cartografici (v. tavv. P03 e P10a), con varie dizioni e azzonamenti che lo richiamano. Come ben evidenziato pure dal PTC, il vivaismo è un tema estremamente rilevante per la pianificazione, soprattutto per le ricadute non solo sull'assetto del paesaggio ma anche per gli effetti ambientali, richiedendo dunque accorgimenti e precauzioni tali da rendere le attività, che possiedono un importante valore economico e dunque non vanno penalizzate, compatibili e sostenibili con gli obiettivi più ampi di governo e tutela del territorio. D'altra parte esistono porzioni, per quanto limitate, della piana pistoiese dove ancora è presente in modo non marginale l'agricoltura tradizionale promiscua, non riconducibile necessariamente ad ambiti di frangia, rurali periurbani, dove la pressione urbana si fa sentire con forza; dal punto di vista paesaggistico, fra l'altro sono contesti di pregio. Il Regolamento Urbanistico, confermando quanto già fatto in sede di Piano Strutturale, riconosce queste peculiarità e le criticità che i differenti contesti presentano, articolando sulla base di conoscenze approfondite del territorio comunale quanto nel PTC è forse considerato in maniera ancora aggregata: per questo riteniamo che lo strumento comunale sia meglio rispondente agli obiettivi condivisi, senza peraltro contraddire i principi enunciati dal PTC e fermo restando il recepimento delle specifiche normative messe a punto dal Distretto Vivaistico.

Per quanto attiene al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, la verifica di coerenza può essere effettuata in riferimento alle direttive e prescrizioni ed in particolare al Titolo 2 - Statuto del territorio toscano.

- (artt. 5 e 6) direttive per potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana:

si tratta di un obiettivo che, pur non essendo direttamente ascrivibile a quelli generali e specifici precedentemente citati, viene assunto e tradotto in particolare dal Regolamento Urbanistico nelle disposizioni integrative alla disciplina della perequazione urbanistica, riferite alle aree di trasformazione, sotto forma di incremento della capacità edificatoria nel caso di realizzazione di "abitazioni in affitto" convenzionate con il Comune o di Edilizia Economica e Popolare;

- (art. 7) direttive in merito alla capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e ricerca: anche in assenza attualmente, sul territorio comunale, di sedi di centri di alta formazione, l'indirizzo è comunque perseguito, per quanto compatibile, con l'obiettivo generale I e conseguenti obiettivi specifici ed azioni (v. Azione 11);

- (artt. 8 e 9) direttive per la mobilità intra e inter-regionale:

esse sono individuate nell'obiettivo generale L e conseguenti obiettivi specifici ed azioni;

- (art. 10 e 10bis) direttive per sostenere la qualità della e nella "città toscana":

esse sono individuate negli obiettivi generali B, C, E, F e conseguenti obiettivi specifici ed azioni;

- (artt. 11 e 12) direttive per la governance integrata su scala regionale:

non di competenza comunale, almeno per quanto attiene al Regolamento Urbanistico;

- (art. 13) prescrizioni per la "città policentrica toscana" e il turismo:

in considerazione delle caratteristiche del contesto, non si ritiene siano al momento pertinenti ad Agliaiana;

- (artt. 14 e 15) direttive e prescrizioni per il commercio;

esse sono individuate nell'obiettivo generale M e conseguenti obiettivi specifici ed azioni;

- (art. 16) regolazione degli orari:

al momento per Agliaiana, data l'attuale popolazione, non è previsto l'obbligo di redazione del Piano degli orari; non è comunque escluso che il tema possa essere affrontato dall'Amministrazione e disciplinato con risultati interessanti anche in questo contesto;

- (artt. 17, 18 e 19) direttive e prescrizioni per lo sviluppo ed il consolidamento della presenza "industriale":

esse sono individuate nell'obiettivo generale I e conseguenti obiettivi specifici ed azioni; tra le Azioni specifiche sono previsti interventi di Recupero e Riqualificazione insediativa con riconversione di insediamenti produttivi: si tratta di contesti connotati

dal degrado e/o dall'abbandono, localizzati all'interno del tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale, dove la permanenza o l'insediamento di nuove attività produttive risulterebbe comunque incompatibile;

▪ (artt. 20 e 21) direttive ai fini della conservazione attiva del valore del "patrimonio collinare":

anche se il territorio del Comune di Agliana non ha caratteri propriamente collinari, i principi contenuti nel PIT sono comunque fatti propri dal RU negli obiettivi generali A, B, E e conseguenti obiettivi specifici ed azioni;

▪ (artt. 22 e 23) direttive e prescrizioni ai fini della conservazione attiva delle risorse agroambientali e di quelle paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, della Toscana rurale:

esse sono individuate negli obiettivi generali A, E, e soprattutto G e conseguenti obiettivi specifici ed azioni;

▪ (artt. 24 e 25) direttive e prescrizioni sul "patrimonio collinare":

in considerazione delle caratteristiche del contesto, non si ritiene siano al momento pertinenti ad Agliana;

▪ (artt. 26, 27 e 28) direttive e prescrizioni sul patrimonio "costiero, insulare e marino":

non pertinenti al territorio di Agliana;

▪ (artt. 29 e 30) direttive per le infrastrutture di interesse unitario regionale:

esse sono individuate, per quanto di competenza comunale, nell'obiettivo generale A e conseguenti obiettivi specifici ed azioni;

▪ (artt. 31, 34bis, 34ter e 36bis) normativa paesaggistica:

quanto indicato dal PIT è individuato negli obiettivi generali A, E e G e conseguenti obiettivi specifici ed azioni ed in generale nella disciplina sulle risorse, nelle disposizioni in materia di tutela del paesaggio;

in riferimento alle schede di paesaggio – Ambito 6 Pistoia -:

per gli obiettivi di qualità e le priorità in relazione agli elementi costitutivi naturali, si richiamano gli obiettivi generali B, C, E, G e conseguenti obiettivi specifici ed azioni,

per gli obiettivi di qualità e le priorità in relazione agli elementi costitutivi antropici, si richiamano gli obiettivi generali A, E, G e conseguenti obiettivi specifici ed azioni,

per gli obiettivi di qualità e le priorità in relazione a insediamenti e infrastrutture, si richiamano gli obiettivi generali A, B, C, E, G e conseguenti obiettivi specifici ed azioni, oltre alle disposizioni in materia di tutela del paesaggio;

▪ (artt. 35 e 36) direttive generali e misure generali di salvaguardia sullo Statuto del territorio Toscano:

esse sono riconducibili agli obiettivi generali A, E e conseguenti obiettivi specifici ed azioni ed in generale nella disciplina sulle risorse, nelle disposizioni in materia di tutela del paesaggio e per la sostenibilità; il Comune ha fatto ricorso alla procedura selettiva ad evidenza pubblica richiamata all'art. 35.

In riferimento a quanto contenuto al punto 1 dell'Allegato 1 - Criteri per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del Regolamento Urbanistico in corso di formazione, si riportano le informazioni e le considerazioni seguenti.

- a) in quale misura il Regolamento Urbanistico stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- b) in quale misura il Regolamento Urbanistico influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- c) la pertinenza del Regolamento Urbanistico per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- d) problemi ambientali relativi al Regolamento Urbanistico;
- e) la rilevanza del Regolamento Urbanistico per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, stabilendo le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale.

A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile desumibili dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.

Il Regolamento Urbanistico contiene:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- la disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, individua e definisce:

- il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore;
- l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale e con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti da norme statali e regionali;
- le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa anche con la riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è consentita l'edificazione di completamento;
- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, ispirata a criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità, gli atti di competenza dell'Amministrazione Comunale in materia di disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

La disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio individua e definisce:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli interventi che, in ragione della loro rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi;
- il coordinamento con la pianificazione comunale di settore mediante l'individuazione delle relative aree interessate;
- la disciplina della perequazione urbanistica, riferita alle aree di trasformazione degli assetti insediativi;
- il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
- i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia.

Il Regolamento Urbanistico contiene altresì:

- la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica.

Il Regolamento Urbanistico, è redatto in coerenza con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del Piano d'Indirizzo Territoriale regionale (PIT) ed in conformità a quanto indicato nei Regolamenti Attuativi della Legge Regionale per il Governo del Territorio.

Il Regolamento Urbanistico opera nel rispetto della legislazione in materia di assetto del territorio nonché delle norme che regolano le attività settoriali; in particolare le norme che regolano l'attività agricola, la difesa del suolo, la regimazione e l'uso delle acque, la difesa dall'inquinamento, lo smaltimento dei rifiuti, la protezione civile, la tutela della fauna, prevalgono, salvo specifiche eccezioni ammissibili nel rispetto delle competenze attribuite dalle leggi e dai regolamenti.

Il Regolamento Urbanistico ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni che seguono.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico sono dimensionate per i cinque anni successivi all'approvazione del medesimo.

In particolare sono dimensionate su tale periodo temporale le seguenti previsioni:

- le Aree di Recupero e Riqualificazione Insediativa;
- le Aree di Trasformazione Urbana;
- le Aree per le attrezzature di interesse generale, limitatamente a quelle in progetto;
- le Aree per le nuove sedi stradali o per l'ampliamento di quelle esistenti, per le piazze e per i percorsi ciclopedonali, limitatamente a quelle in progetto.

Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati alla espropriazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o i progetti esecutivi.

Ove il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Con le analisi ambientali condotte in sede di Piano Strutturale sono stati individuati gli indirizzi specifici per la tutela ambientale articolati per ciascuna UTOE. Da queste valutazioni, contenute nella Valutazione degli Effetti Ambientali del PS, emergono specifiche criticità rispetto alle quali le azioni del RU si configurano come soluzioni e/o mitigazioni degli effetti prodotti.

Alla scala dell'intero Comune, il Piano Strutturale definisce un orientamento di governo del territorio fortemente imperniato sulle letture tematizzate contenute nel Quadro Conoscitivo, in base al quale è redatto il RU:

“Il contesto ambientale, inteso soprattutto come tessuto connettivo con il territorio circostante, costruisce il supporto strutturale ad ogni scelta localizzativa di Piano e ne determina il carattere peculiare. Definire i ruoli delle differenti parti che lo compongono, al fine di caratterizzarlo funzionalmente e renderlo attore delle trasformazioni territoriali, è il principale obiettivo del presente progetto: la parte costruita sull'ossatura del reticolo idrografico e sui vuoti inedificati disegna il territorio tutelato e destinato a funzioni principalmente ricreative; le aree ad agricoltura tradizionale compensano la forte conurbazione in corso; il territorio dei vivai offre il luogo deputato alle trasformazioni compatibili per questa importante realtà produttiva”.

2	

INFORMAZIONI E DATI NECESSARI ALLA VERIFICA DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE DOVUTI ALL'ATTUAZIONE DEL RU

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE

2.0	

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE: OBIETTIVI, AZIONI, EFFETTI

Nelle pagine successive vengono approfonditi i contenuti del RU, esaminandone nel dettaglio le previsioni, mettendole in relazione al quadro strategico e verificandone gli impatti nel contesto specifico.

Le previsioni individuate dal RU sono qui identificate in **Azioni**, cioè interventi che il piano mette in campo per rendere operative le strategie definite a livello più generale dal PS ed articolate dal RU stesso.

In particolare emergono

23 Azioni diffuse cioè estese all'intero territorio comunale in quanto contenute nel corpo normativo generale.

21 Azioni specifiche in relazione ad aree disciplinate dal Regolamento attraverso appositi disposti normativi contenuti nella disciplina del territorio presente, se riferite ad aree da recuperare, riqualificare ed in corso di trasformazione, o nella disciplina del territorio futuro, se contenute nelle aree di trasformazione.

Le Azioni specifiche corrispondono ad interventi complessi, non riferibili ad un solo specifico obiettivo; esse pertanto non sono abbinate ai singoli obiettivi specifici. In alcuni casi gli obiettivi specifici sono perseguiti proprio attraverso i progetti, ai quali si rimanda come azione di riferimento.

Il dispositivo di valutazione adottato prende in esame le Azioni, descrivendone le caratteristiche ed evidenziandone gli obiettivi, e ne verifica gli effetti.

Nel caso delle Azioni diffuse, il testo è articolato in paragrafi che riassumono i principali ambiti tematici: regole generali, salvaguardia delle risorse, mobilità, territorio rurale e territorio urbano. I paragrafi che seguono sono dunque organizzati in una prima parte descrittiva, che riporta i contenuti normativi del piano, una seconda parte che inquadra tali contenuti in obiettivi specifici ed azioni conseguenti ed in una parte conclusiva che li valuta.

Nel caso delle Azioni specifiche, di ciascuna viene fornita una schedatura che comprende la definizione dello stato di fatto, degli obiettivi, delle previsioni specifiche, con alcuni schemi grafici che presentano una possibile soluzione progettuale coerente, alla quale segue la scheda di valutazione.

La valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana nel caso del Regolamento Urbanistico è riferita a previsioni per le quali il livello di definizione non è necessariamente dettagliato ed approfondito quanto quello di un progetto specifico o di un piano attuativo. Pertanto, in base al tipo di dati disponibili per quanto riguarda le azioni, si è ritenuto di utilizzare indicatori prevalentemente qualitativi e sintetici, non essendo in questa fase possibile ottenere o stimare elementi quantitativi confrontabili con lo stato di fatto.

Lo schema utilizzato per la valutazione è il seguente:

EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI E SULLA SALUTE UMANA

- Disponibilità delle risorse
 - Consumi idrici
 - Salvaguardia degli acquiferi
 - Consumo di suolo
 - Consumi energetici

Questo primo gruppo di indicatori evidenzia le variazioni che le risorse possono subire a seguito delle azioni, negativamente se vengono ridotte o messe in crisi, positivamente se vengono conservate o comunque non intaccate ulteriormente.

- Qualità dell'habitat
 - Biodiversità

- Inquinamento atmosferico
 - Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee
 - Produzione di rifiuti
 - Inquinamento acustico ed elettromagnetico

Il secondo gruppo di indicatori evidenzia in particolare le variazioni che possono incidere sulla qualità ambientale e, conseguentemente, sulla salute.

- Condizioni di rischio
 - Pericolosità geologica, idraulica e sismica
 - Sicurezza stradale

Il terzo gruppo di indicatori evidenzia variazioni che riguardano alcuni fattori di rischio rilevanti sia per l'ambiente che per la salute umana.

Complessivamente tali indicatori costruiscono un quadro di riferimento per comprendere le ricadute che le azioni si valuta possano avere sull'ambiente in senso lato, inteso come natura, come reti ecologiche e come rapporti tra l'ambiente e gli esseri viventi.

Il successivo insieme attiene invece a temi riguardanti la società e la comunità, dove si evidenziano soprattutto i benefici indotti dalle azioni o i soggetti coinvolti, in particolare per quanto riguarda costi ed oneri. Questi esplicitano una serie di elementi significativi, anche se sicuramente non esaustivi degli aspetti socio-economici, soprattutto per la complessità che è influenzata da tanti fattori anche non riducibili alla pianificazione o all'architettura.

EFFETTI SOCIALI ED ECONOMICI

- Qualità della vita
 - Dotazione di spazi pubblici
 - Dotazione di attrezzature collettive
 - Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili
- Condizioni sociali
 - Potenziale di recupero
- Potenziale di aggregazione sociale
 - Potenziale occupazionale
- Valore delle risorse
 - Valore d'uso
- Costi di intervento
 - Acquisizione e realizzazione
 - Delocalizzazione

Per ciascuna azione è stata redatta una scheda nella quale sono riassunti gli effetti riferiti ai singoli indicatori e riportata la conseguente valutazione sintetica.

Quest'ultima è espressa attraverso una scala di valori che, in sostanza, individua casi con effetti negativi, positivi o privi di effetti:

nullo - per casi nei quali l'azione non ha effetto secondo l'indicatore in questione, in quanto non incide su di esso o non è pertinente ad esso;

positivo - per azioni che comportano effetti positivi sull'indicatore, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità del piano;

compatibile - per azioni che, pur determinando effetti non nulli e non positivi, comportano modifiche limitate e da considerare accettabili e dunque comunque coerenti ai fini della sostenibilità;

critico - dove gli effetti stimati sugli indicatori richiedono l'introduzione di misure mitigative e/o compensative, riportate all'interno di ciascuna scheda;

negativo - qualora l'incidenza sia così forte da evidenziare la necessità di apportare misure correttive.

Spesso si riscontra il ricorrere di medesimi effetti da contrastare, segnatamente per le aree di trasformazione e per le aree di recupero e riqualificazione, per i quali sono state individuate alcune misure a volte di carattere "generale" alle quali si rimanda nelle schede. Mitigazioni e condizionamenti sono, in alcuni casi, integrati da indicazioni che mettono in risalto aspetti progettuali da approfondire ed indirizzi per precisare la normativa.

Le misure costituiscono interventi in grado di attenuare l'eventuale effetto negativo o critico, ma non sempre di eliminarlo totalmente; l'alternativa, corrispondente alla cancellazione della previsione, non è comunque contemplata in questa sede, posta la coerenza del progetto alle disposizioni del Piano Strutturale ed a quelle degli altri Piani (PIT, PTCP): va ricordato infatti che la valutazione non rimette in discussione gli interventi previsti dal Piano Strutturale ma, ove opportuno, specifica gli accorgimenti per la mitigazione degli effetti indotti, anche stabilendo condizionamenti all'attuazione degli interventi stessi.

Nelle pagine successive vengono approfonditi i contenuti del RU relativi alle 23 Azioni Diffuse, cioè estese all'intero territorio comunale. Il testo è articolato in paragrafi che riassumono i principali ambiti tematici: regole generali, salvaguardia delle risorse, mobilità, territorio rurale e territorio urbano. I paragrafi sono organizzati in una prima parte descrittiva, che riassume i contenuti normativi del piano, in una seconda parte che inquadra tali contenuti in **OBIETTIVI** specifici correlati a conseguenti **AZIONI** ed in una parte conclusiva che di **VALUTAZIONE**.

ATTUAZIONE, STANDARD URBANISTICI

Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- Opere Pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia;
- Piani Attuativi;
- Interventi Diretti, previa redazione di Progetti Unitari, denominati "Permesso Convenzionato";
- Interventi Diretti (Permessi di Costruire o Denunce d'Inizio Attività Edilizia).

I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Regolamento Urbanistico e sono obbligatori nelle zone e nei casi prescritti dalle norme.

Per la verifica degli standard minimi di cui devono essere dotati i nuovi insediamenti **Residenziali, Terziari o Produttivi** oggetto di Piano Attuativo si deve far riferimento alle quantità elencate nella seguente tabella:

RESIDENZA	minimo 30 mq ogni 100 mc di V di cui	5 mq	per Parcheggi Pubblici
		18 mq	per Verde Attrezzato
		7 mq	per Servizi e Attrezzature
TERZIARIO	minimo 80 mq ogni 100 mq di SUL di cui	40 mq	per Parcheggi Pubblici
		20 mq	per Verde Attrezzato
		20 mq	per Servizi e Attrezzature
PRODUZIONE	minimo 20 mq ogni 100 mq di ST di cui	10 mq	per Parcheggi Pubblici
		10 mq	per Verde Attrezzato

Ogni qual volta sia tecnicamente possibile, i Piani Attuativi devono avere caratteristiche tali da consentire la loro attuazione tramite Denuncia d'Inizio della Attività Edilizia.

Il Permesso Convenzionato costituisce una forma particolare di intervento diretto che comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente, che subordinano il rilascio alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo.

L'intervento si attua previo Progetto Unitario quando gli interventi diretti assumono rilevanti dimensioni o comunque si renda necessario inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.

Il Permesso Convenzionato è sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale.

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritta una delle forme di attuazione di cui sopra, il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto, secondo le disposizioni e le procedure di cui al Titolo IV, Capo II, della LR 1/05.

Le dotazioni di aree per gli standard urbanistici richieste per le Aree con Discipline Specifiche devono rispettare l'ubicazione e/o le quantità previste all'interno delle schede progettuali redatte nell'apposita parte delle presenti norme.

Le dotazioni minime di aree per gli standard urbanistici richieste negli interventi che comunque comportino incremento del Carico Urbanistico in caso di Nuova Edificazione, Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione Edilizia con incremento di carico urbanistico, sono così determinati, in funzione del solo maggior carico indotto dalle previste trasformazioni, anche per interventi successivi nell'arco di validità del presente Regolamento:

USO		Standard		
Residenza		18 mq	ogni	100 mc V
Produzione		5 mq	ogni	100 mq SF
Terziario	Zone C, D, F	80 mq	ogni	100 mq SUL
	Zone A, B, E	40 mq	ogni	100 mq SUL
Servizi		10 mq	ogni	100 mq SUL

La loro realizzazione dovrà accompagnare quella degli interventi edilizi, con le seguenti regole, in funzione della SUL interessata dal progetto proposto:

Intervento	Standard
SUL > 500 mq	dotazioni integrali
500 mq > SUL > 100 mq	dotazioni ridotte al 50%
SUL < 100 mq	non occorre

Le aree a standard, come sopra determinate possono essere monetizzate fino ad un massimo di 100 mq, limite oltre il quale devono essere seguite le ipotesi progettuali di seguito descritte:

- in prima ipotesi, le aree a standard devono essere localizzate nell'ambito del lotto d'intervento ed in fregio alla pubblica via, con scomputo del loro costo di costruzione dagli oneri e cessione in proprietà al Comune a costruzione ultimata e collaudata;
- in seconda ipotesi, qualora non sia tecnicamente possibile praticare quanto sopra, le aree a standard devono essere localizzate su aree destinate a standard e strada dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito dell'UTOE di appartenenza dell'intervento o per opere di mitigazione idraulica, con scomputo dell'eventuale loro costo di costruzione dagli oneri e cessione in proprietà al Comune a costruzione ultimata e collaudata;

- in terza e solo residuale ipotesi, le dotazioni di standard richieste possono essere completamente monetizzate, previo Delibera Consiliare, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area.

Il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, nelle ipotesi di monetizzazione, è stabilito sulla base di apposita determinazione del Servizio competente in materia di espropri e si aggiunge al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione; tali monetizzazioni devono essere destinate all'acquisizione di aree a standard, preferibilmente nella UTOE di appartenenza dell'intervento.

La realizzazione di parcheggi privati pertinenziali è prescritta in tutto il territorio comunale, nella misura minima di 30 mq ogni 100 mq di SUL in progetto

In caso di incremento del numero di unità immobiliari a destinazione residenziale deve essere assicurato un posto auto per ogni alloggio previsto dal progetto; si può derogare alla presente regola nel solo caso in cui il progetto preveda, per comprovate esigenze familiari, la suddivisione di una unità immobiliare in due unità derivate.

Fermo restando quanto al DPGR 15/R del 1.4.2009, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale, nella misura prescritta dalla seguente tabella:

TIPO	Misura	Parcheggio		
Esercizio di Vicinato	SV < 40	0 mq		
	41 < SV < 249	1 mq	ogni	1 mq SV
Media Struttura di Vendita	250 < SV < 2500	1,5 mq	ogni	1 mq SV
		1 mq	ogni	1 mq altre S
Grande Struttura di Vendita	SV > 2500	2 mq	ogni	1 mq SV
		1,5 mq	ogni	1 mq altre S

INCENTIVI URBANISTICI

Il Regolamento Urbanistico favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi dell'articolo 37, comma 2, lettera f), della LR 1/05 e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, estesa al complesso degli insediamenti.

A tal fine il Regolamento Edilizio:

- contiene specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui sopra,
- individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili,
- fornisce indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;
- stabilisce una soglia minima di ecoefficienza al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi urbanistici ed inoltre gradua gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.

Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile beneficiano di incentivi di carattere urbanistico, ai sensi dell'art. 143, comma 3, della LR 1/05, consistenti nella possibilità di incrementare, fino ad un massimo del 10%, la Superficie Utile Lorda (SUL), ammissibile secondo le disposizioni delle presenti norme.

Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio integrato con le disposizioni di cui sopra, per le finalità di cui al presente articolo si fa riferimento alle istruzioni tecniche regionali denominate "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana", emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della LR 1/05, approvate con DGR n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con DGR n. 218 del 03.04.2006.

In detta fase transitoria, per poter accedere agli incentivi, la progettazione degli edifici deve adeguarsi integralmente alle disposizioni di cui al comma precedente, attraverso gli appositi elaborati tecnici e certificazioni, prescritte attraverso le istruzioni tecniche regionali citate.

Il Regolamento Urbanistico privilegia la localizzazione di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi.

A tal fine prevede incentivi urbanistici per gli interventi relativi ad attività produttive di tipo manifatturiero che privilegino funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.

Il Regolamento Urbanistico persegue i fini di cui sopra e consente negli Ambiti del Polo Produttivo, ampliamenti a tantum degli edifici produttivi esistenti, nella misura massima del 10% della Superficie Utile Lorda (SUL) e del 5% della Superficie Coperta (SC) esistenti, quando detti ampliamenti siano finalizzati a migliorare la dotazione di attività collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica.

Detta finalità deve essere adeguatamente documentata e motivata, corredando il progetto con uno specifico studio che dimostri la necessità di tali spazi e documenti le politiche che l'azienda intende mettere in atto per conseguire gli obiettivi di cui presente articolo.

I locali costruiti o ampliati in forza degli incentivi urbanistici di cui sopra rimangono vincolati agli usi produttivi ed alle funzioni dichiarate per un periodo non inferiore a dieci anni e il relativo titolo abilitativo edilizio è rilasciato o depositato solo previo formulazione di specifico atto d'obbligo al riguardo.

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI

I Piani Attuativi e gli interventi di Nuova Edificazione subordinano le trasformazioni alla verifica dell'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché della possibilità di utilizzare fonti energetiche alternative.

Per gli interventi di Nuova Costruzione la formazione del titolo abilitativo edilizio è condizionata dalla dimostrazione e dall'impegno del titolare che siano installati impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica:

- di almeno 1 kw per ciascuna unità abitativa in caso di intervento di tipo residenziale;
- di almeno 5 kw per i fabbricati produttivi o terziari di Superficie Utile Lorda non inferiore a 100 mq.

Fatta salva ogni disposizione sovraordinata, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili che occupano grandi quantità di suolo è consentita in tutto il Territorio Rurale ed esclusa in quello Urbano.

1. Regole per la Sostenibilità degli Insedimenti

I Piani Attuativi subordinano le trasformazioni alla verifica dell'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché della possibilità di utilizzare fonti energetiche alternative, prevedendo:

- un'analisi preliminare del sito di costruzione, studiandone l'esposizione solare, i venti dominanti e il tessuto urbano limitrofo al fine di individuare strategie finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati;
- una dotazione di spazi verdi interni agli insediamenti che sia proporzionata all'incremento del numero di abitanti e all'incremento della quantità di veicoli esistenti e/o previsti, prescrivendo la realizzazione di verde a titolo compensativo e la piantumazione di almeno un albero ogni 30 mq di SUL residenziale prevista.

I Piani Attuativi di tipo Produttivo, inoltre, ai fini della valutazione della sostenibilità di nuove previsioni di insediamenti sono tenuti a corredare gli atti di opportune elaborazioni volte a valutare la fattibilità tecnico-economica:

- dell'uso della cogenerazione, elettrica e termica, per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici;
- dell'adozione di sistemi di recupero del calore da processi produttivi per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici;
- della possibilità di cessione degli scarti termici all'insieme di fabbisogni civili presenti nell'intorno dell'area stessa;

2. Regole per la Localizzazione di Impianti Alimentati da Fonti Rinnovabili

Fatta salva ogni disposizione sovraordinata, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve osservare le prescrizioni e indicazioni di seguito specificate, in funzione dei singoli tipi di impianto e delle aree dove essi possono essere realizzati.

Sono comunque stabiliti i seguenti criteri generali:

- la connessione alla rete elettrica esistente deve avvenire con linee interrato, salvo che non ne sia dimostrata o attestata la reale impossibilità tecnica;
- nelle aree a rischio idraulico è prescritta la elaborazione di uno studio idrologico-idraulico di fattibilità che stabilisca eventuali opere e interventi necessari per la messa in sicurezza delle opere previste ed è comunque prescritta la "trasparenza" idraulica delle stesse;
- fatta salva la competenza di Enti diversi dal Comune per gli impianti soggetti ad Autorizzazione Unica ai sensi della normativa vigente, gli interventi che occupano grandi quantità di suolo è ammessa a condizione che sia allegato al titolo abilitativo edilizio un apposito atto d'obbligo che disciplini gli obblighi di ripristino e riqualificazione ambientale posti a carico dei soggetti attuatori alla fine del ciclo produttivo previsto;

A. Impianti Ammessi

Sono impianti alimentati da fonti rinnovabili sempre ammessi:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti, ad esclusione degli edifici ritenuti di Valore o Rilevante Valore dal Piano Strutturale vigente;
- impianti solari fotovoltaici, sugli edifici e sui manufatti, integrati sulle coperture, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale, ad esclusione degli edifici ritenuti di Rilevante Valore dal Piano Strutturale vigente;
- impianti eolici con altezza fino a 1,5 metri e diametro fino a 1 metro, considerati di tipo "domestico" integrato, da installare sugli edifici e manufatti, negli spazi pertinenziali e nei giardini, nelle aree libere aziendali in territorio rurale e nel territorio urbano ad esclusione degli edifici ritenuti di Valore o Rilevante Valore dal Piano Strutturale vigente;
- impianti a biomasse finalizzati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze produttive;

B. Impianti Fotovoltaici

La realizzazione di impianti fotovoltaici di grandi dimensioni è ammessa, con esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04:

- nel Territorio Urbano esclusivamente all'interno degli ambiti X1, X2 L1 e L2, preferibilmente integrati o parzialmente integrati sulle coperture degli edifici;
- nel Territorio Rurale esclusivamente all'interno degli ambiti S1, P1, S2B, S2C, P2B, P2C nel rispetto dei criteri prestazionali di seguito riportati:
- non comportino alcuna modificazione non reversibile della morfologia dei luoghi o che impedisca il ripristino dell'uso agricolo originario;
- la superficie occupata dagli impianti non sia superiore al 75% della superficie interessata dall'intervento e la restante porzione sia destinata a verde di decoro atto a mitigarne l'impatto con il contesto agricolo esistente;
- non sia prevista alcuna costruzione accessoria, ancorché precaria;
- sia osservata una distanza minima di ml 20,00 fra le strutture degli impianti e le abitazioni esistenti;
- non sia prevista la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;

C. Impianti Eolici

La realizzazione di Impianti Eolici non è ammessa nel Territorio Urbano e nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04, mentre devono essere osservate le seguenti prescrizioni nell'ambito del Territorio Rurale:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del PIT;
- siano esclusi impatti visivi negativi su beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04;
- non comportino alcuna modificazione non reversibile della morfologia dei luoghi o che impedisca il ripristino dell'uso agricolo originario;
- non sia prevista alcuna costruzione accessoria, ancorché precaria;
- sia osservata una distanza minima di ml 40,00 fra le strutture degli impianti e le abitazioni esistenti;
- non sia prevista la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;

D. Impianti a Biomasse

La realizzazione di Impianti a Biomasse è ammessa nel Territorio Urbano esclusivamente negli ambiti X1 e X2, mentre nell'ambito del Territorio Rurale possono essere realizzati solo a condizione che sia dimostrata la connessione e complementarità all'attività delle aziende agricole.

SALVAGUARDIA DELLE RISORSE

Tutti gli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico, sia di tipo diretto sia assoggettati a Piano Attuativo, al fine di mantenere e salvaguardare la funzionalità idraulica e le risorse ambientali del territorio dovranno soddisfare le prescrizioni qui di seguito riportate.

Tali prescrizioni sono organizzate in tre temi principali, per ciascuno dei quali è dettata una specifica disciplina da osservare nella elaborazione dei progetti di cui sopra, in ragione degli obiettivi fissati dal Piano Strutturale e elaborati e riassunti in termini operativi ai fini del Regolamento Urbanistico:

- Terra: Suolo e Sottosuolo;
- Acqua;
- Aria.

TERRA: SUOLO E SOTTOSUOLO

Generalità

Obiettivi specifici del Regolamento Urbanistico riferiti alla risorsa suolo e sottosuolo sono:

a) mantenere e migliorare le condizioni di permeabilità e di drenaggio del terreno, attraverso il contenimento delle superfici impermeabili, la salvaguardia della funzionalità idraulica della rete di deflusso delle acque superficiali e le sistemazioni del suolo;

Al fine di raggiungere i predetti obiettivi, nella formazione dei titoli abilitativi edilizi e dei piani attuativi delle previsioni di Regolamento è prescritta l'osservanza di quanto di seguito specificato alle lettere successive.

A) Suolo: Impermeabilizzazione del suolo

Tutti i tipi di impianti artificiali previsti dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali; essi devono inoltre essere orientati a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tutti i tipi di impianti artificiali devono essere realizzati con l'obiettivo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.

Tutti i tipi di impianti artificiali devono essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali. Il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle aree impermeabilizzate deve recapitare le stesse in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Ai fini del Contenimento dell'Impermeabilizzazione Superficiale e della Razionalizzazione dello Smaltimento delle Acque Meteoriche è stabilita la seguente specifica disciplina:

- 1) nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di Superficie Coperta, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria;
- 2) si definisce superficie permeabile di pertinenza di un edificio la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrato che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche;
- 3) i nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
- 4) è vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno.

B) Suolo: Rilevati delle infrastrutture viarie

I rilevati delle infrastrutture viarie, pubbliche e/o private, non possono in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate.

Allo scopo di mantenere il deflusso "monte-valle" delle acque di superficie si devono prevedere opportune "luci" di passaggio, aperte lungo lo sviluppo del rilevato secondo una periodicità che faccia riferimento all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati.

C) Suolo: Sottopassi e Botti

I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle strutture della rete viaria devono garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti; la sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento deve sempre risultare maggiore o uguale rispetto a quella di monte.

Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, tali manufatti devono essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione.

D) Suolo: Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

La costruzione delle nuove strutture di attraversamento in elevazione dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) deve evitare il restringimento della sezione d'alveo assicurando il mantenimento di una "luce" libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso; la base dell'impalcato di tali strutture deve sempre svilupparsi ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

E) Sottosuolo: Sbancamenti, scavi e rinterrati

Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico deve essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo esistente.

Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione deve essere individuato il sito di scarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato.

Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si devono calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.

Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

Per i rinterrati devono essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario.

F) Sottosuolo: Costruzioni interrato

Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone con falda acquifera superficiale deve essere verificata la profondità del livello di falda e della sua escursione stagionale in relazione alla profondità del piano di posa delle fondazioni.

Il piano di calpestio dei locali interrati deve comunque rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda al fine di evitare la messa in opera di impianti di pompaggio per la depressione della tavola d'acqua.

G) Reti tecnologiche sotterranee

Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La messa in opera degli impianti tecnologici deve preferibilmente evitare la variazione e/o alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali; qualora l'intervento preveda qualche variazione deve esserne indicato il nuovo andamento garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici deve essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione delle zone agricole.

Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo per gli interventi sugli impianti interrati, gli interventi stessi e ciascuna opera devono essere resi noti in anticipo a tutti i soggetti competenti e i lavori di chiusura degli scavi devono garantire la risistemazione del terreno (piantumato e non) o della pavimentazione.

ACQUA

Generalità

Obiettivi specifici del Regolamento Urbanistico riferiti alla risorsa Acqua sono:

- tutelare la qualità delle acque sotterranee;
- ridurre e razionalizzare i consumi idrici, incentivando il riutilizzo delle acque reflue depurate, in particolare per attività idroesigenti quali il vivaismo;
- impedire il sovrasfruttamento delle risorse idriche, onde evitare il depauperamento degli acquiferi e fenomeni di subsidenza indotta;
- non incrementare il deficit acquedottistico.

Al fine di raggiungere i predetti obiettivi, nella formazione dei titoli abilitativi edilizi e dei piani attuativi delle previsioni di Regolamento è prescritta l'osservanza di quanto di seguito specificato alle lettere successive.

A) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua, classificati "acque pubbliche" è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 metri a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale serve a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione e saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;
- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
- è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, all'interno del corpo idrico; sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
- i lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

B) Regimazione delle Acque Superficiali

Tutte le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica e al favorimento della fruizione pubblica.

Tali opere dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

C) Casse di Espansione

Il sistema di regimazione delle acque superficiali potrà prevedere la realizzazione di opportune casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua.

Il posizionamento e il dimensionamento di eventuali casse di espansione dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico così come individuato dallo studio idrogeologico-idraulico allegato al presente Regolamento, che evidenzia le aree soggette a esondazione per gli eventi di piena previsti con un tempo di ritorno duecentennale.

D) Canalizzazioni agricole (fossi e scoline)

Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza del sistema delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.

E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

E) Intubamenti

Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interrimento dei fossi, quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito ben definito.

F) Salvaguardia della falda acquifera

Nelle aree definite a Vulnerabilità "Alta" e "Molto Alta", così come individuate nella apposita tavola di QC del Piano Strutturale, Tav. B8.5, è fatto divieto di realizzare attività estrattive e scariche di RSU, di rifiuti speciali pericolosi e di tossici o nocivi.

All'interno delle "Zone di Rispetto dei Pozzi ad Uso Idropotabile", così come individuate nella apposita tavola di QC del Piano Strutturale, Tav. B8.24, non sono ammesse le seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;

Per un raggio di 10 metri dal punto di captazione delle acque e dalla rive dei laghi utilizzati per l'approvvigionamento idrico soprariportati è istituita la Zona di Tutela Assoluta.

Gli Interventi di Sostituzione Edilizia e i Piani di Recupero che prevedono la riqualificazione insediativa di immobili produttivi dismessi sono subordinati a preliminari verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale.

G) Acque reflue e Depurazione

In sede di formazione dei Piani Attuativi deve essere previsto un sistema di fognatura separata, preventivamente concordato con il gestore del servizio, fatte salve giustificate motivazioni tecniche da documentare adeguatamente.

In sede di formazione dei Piani Attuativi deve essere valutato l'incremento del deficit fognario e/o depurativo e la possibilità di condurre i reflui alla pubblica fognatura e alla depurazione; in caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collegamento alla rete fognaria e alla depurazione, le trasformazioni possono essere ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, previo preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore e a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee.

Alla formazione del titolo abilitativo edilizio di nuova edificazione e alla formazione dei Piani Attuativi è propedeutica la dichiarazione di esistenza ed idoneità della rete rilasciata dall'Ente Gestore, completa di dettagliato progetto delle opere;

In attuazione delle vigenti disposizioni normative relative all'obbligo di autorizzazione allo scarico di reflui domestici o assimilabili non recapitanti in pubblica fognatura, ogni intervento comportante aumento di carico urbanistico in zone non servite da pubblica fognatura deve ricorrere a sistemi di depurazione autonoma di tipo naturale (ad es. fitodepurazione), caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, sistemi che consentano il riutilizzo dei reflui depurati, sistemi rispettosi delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica.

H) Prelievi, Consumi e Fabbisogni

Alla formazione del titolo abilitativo edilizio di nuova edificazione e alla formazione dei Piani Attuativi è propedeutica la dichiarazione di esistenza ed idoneità della rete rilasciata dall'Ente Gestore, completa di dettagliato progetto delle opere.

In sede di formazione dei Piani Attuativi di tipo produttivo deve essere valutata la fattibilità della realizzazione di una doppia rete di distribuzione idrica, per differenziare l'uso idropotabile dagli altri usi, destinando al primo le acque di migliore qualità.

Gli interventi per ampliamento o nuova installazione di attività vivaistiche sono subordinate ad assicurare la razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche, mediante la realizzazione di apposite opere e la loro verifica di compatibilità idrogeologica, in base alle caratteristiche di vulnerabilità locali.

ARIA

Generalità

Obiettivi specifici del Regolamento Urbanistico riferiti alla risorsa aria sono:

- a) migliorare la qualità dell'aria in ambito urbano e conservare lo stato della risorsa nelle zone in cui attualmente essa risulta meno deteriorata;
- b) orientare la mobilità verso forme più sostenibili;
- c) ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici e di gas climalteranti (gas serra);
- d) migliorare la qualità acustica del territorio comunale, con particolare riferimento all'area urbana ed ai ricettori posti in prossimità delle principali infrastrutture viarie sovraordinate;
- e) Pianificare lo sviluppo e le ristrutturazioni dei centri di consumo energetico tenendo debitamente conto dell'obiettivo di ottimizzare i consumi;
- f) Ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza e a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, conformemente a quanto stabilito dalle vigenti normative di settore nazionali e regionali.

Al fine di raggiungere i predetti obiettivi, nella formazione dei titoli abilitativi edilizi e dei piani attuativi delle previsioni di Regolamento è prescritta l'osservanza di quanto di seguito specificato alle lettere successive.

A) Esposizione ed emissioni riferite all'inquinamento acustico

Alla formazione del titolo abilitativo edilizio di Sostituzione edilizia o Nuova Edificazione è propedeutica la preventiva Valutazione di Clima o Impatto Acustico, redatta in coerenza con il vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (PCCA) ed alle norme relative ai requisiti passivi acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5/12/1997.

I Piani Attuativi dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione del grado di esposizione all'inquinamento acustico (Clima o Impatto) prevedendo le eventuali misure di mitigazione, relative alle emissioni acustiche dirette e/o indirette e l'attività di pianificazione dovrà essere sottoposta:

- in caso di funzioni residenziali alla preventiva valutazione del grado di esposizione all'inquinamento acustico prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili;

- in caso di funzioni produttive, terziarie o a servizio alla preventiva valutazione dell'impatto dovuto alle emissioni acustiche, sia dirette (macchinari, impianti, attività di movimentazione merci, e, per le funzioni di carattere ricreativo, schiamazzi e soste di persone all'aperto) che indirette (traffico indotto).

B) Esposizione all'inquinamento atmosferico

I Piani Attuativi devono essere sottoposti alla preventiva valutazione del grado di esposizione all'inquinamento atmosferico degli insediamenti, riguardo alle emissioni di inquinanti in atmosfera, sia dirette che dovute al traffico indotto, prescrivendo eventualmente opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

In particolare i piani attuativi ove siano previste modifiche o integrazioni al sistema della viabilità, devono essere sottoposti, attraverso l'analisi dei possibili flussi, alla valutazione riguardo alle emissioni di inquinanti in atmosfera, prevedendo, eventualmente, misure di mitigazione.

La localizzazione di industrie insalubri di 1^a classe è ammessa solo all'interno delle aree a destinazione produttiva e a condizione che vengano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.

C) Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico e luminoso

Gli interventi di trasformazione e le nuove costruzioni da realizzare in prossimità di impianti di radiocomunicazione o di linee elettriche ad alta tensione esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza o a bassa frequenza, al fine di ridurre le esposizioni al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico e comunque di evitare l'insorgere di incompatibilità elettromagnetiche, in conformità con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente.

D) Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria

Il Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento alle aree oggetto di interventi di trasformazione, individua misure di controllo dell'impermeabilizzazione delle superfici urbane e, laddove possibile, di ripristino di superfici permeabili, al fine di contribuire al riequilibrio degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera e, conseguentemente, a ridurre la temperatura e l'aridità dell'aria.

REGOLE GENERALI E SALVAGUARDIA DELLE RISORSE **OBIETTIVI SPECIFICI E VALUTAZIONE DELLE AZIONI**

La definizione delle regole generali e delle norme per la salvaguardia delle risorse è riferita ad una serie di obiettivi specifici che articolano e sviluppano gli obiettivi generali precedentemente enunciati. A tali obiettivi specifici è correlato un gruppo di Azioni diffuse, la valutazione delle quali è singolarmente presentata nelle successive pagine.

Mantenere e migliorare le condizioni di permeabilità e di drenaggio del terreno, attraverso il contenimento delle superfici impermeabili, la salvaguardia della funzionalità idraulica della rete di deflusso delle acque superficiali e le sistemazioni del suolo.

Azione 1: norme per la permeabilità ed il drenaggio

Per le Risorse Idriche, tutelare la qualità delle acque sotterranee, ridurre e razionalizzare i consumi idrici, incentivare il recupero e il riutilizzo delle acque reflue depurate in particolare per attività idroesigenti quali il vivaismo impedire il sovrasfruttamento delle risorse idriche, onde evitare il depauperamento degli acquiferi e fenomeni di subsidenza indotta; non incrementare il deficit acquedottistico.

Azione 2: norme per la gestione della risorsa idrica

Per la Risorsa Aria, migliorare la qualità dell'aria in ambito urbano e conservare lo stato della risorsa nelle zone in cui attualmente essa risulta meno deteriorata, orientare la mobilità verso forme più sostenibili, ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici e di gas climalteranti (gas serra), migliorare il sistema delle conoscenze relativo alla qualità dell'aria.

Azione 3: norme per la risorsa aria

Migliorare la qualità acustica del territorio comunale, con particolare riferimento all'area urbana ed ai ricettori posti in prossimità delle principali infrastrutture viarie sovraordinate.

Azione 4: norme riguardanti la qualità acustica

Per la gestione delle problematiche energetiche con attenzione ai Consumi Energetici e all'Inquinamento da Fonti Energetiche (Campi Elettromagnetici), pianificare lo sviluppo e le ristrutturazioni dei centri di consumo energetico tenendo debitamente conto dell'obiettivo di ottimizzare i consumi, ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza e a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, conformemente a quanto stabilito dalle vigenti normative di settore nazionali e regionali.

Azione 5: norme riguardanti le fonti energetiche

Favorire la qualità edilizia sostenibile.

Azione 6: Incentivi per la Qualità Edilizia Sostenibile

Favorire gli interventi relativi ad attività produttive di tipo manifatturiero che privilegino funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.

Azione 7: Incentivi per l'Innovazione Tecnologica dei Processi Produttivi

Azione 1: norme per la permeabilità ed il drenaggio				
indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	tutela delle acque di falda	compatibile
		Consumo di suolo	riduzione e limitazione delle superfici impermeabili	positivo
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	maggiore infiltrazione delle acque meteoriche	compatibile
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	miglioramento della funzionalità idraulica del reticolo delle acque superficiali	positivo
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Sicurezza stradale	-	
		Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
	Condizioni sociali	Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
		Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
	Valore delle risorse	Potenziale occupazionale	-	
	Costi di intervento	Valore d'uso	-	
		Acquisizione e realizzazione	-	
	Delocalizzazione	-		
Misure di mitigazione e condizioni:				
Altre indicazioni:				

Azione 2: norme per la gestione della risorsa idrica				
indicatori			effetti	valutazione
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	risparmio idrico e razionalizzazione dei consumi idrici	positivo
		Salvaguardia acquiferi	tutela delle acque di falda	positivo
		Consumo di suolo	-	
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	tutela delle reti bioecologiche	positivo
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	diminuzione della dispersione incontrollata delle acque reflue	positivo
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	tutela del suolo da fenomeni di subsidenza	positivo
		Sicurezza stradale	-	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
		Delocalizzazione	-	
	Misure di mitigazione e condizioni:			
Altre indicazioni: - per gli abitati isolati e/o piccoli aggregati urbani, laddove esistano spazi adeguati, ricorso a sistemi di fitodepurazione; - realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili; - utilizzo di acqua di ricircolo per le attività diverse dall'uso idropotabile; - prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto ecc.).				

Azione 3: norme per la risorsa aria				
indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	-	
		Consumo di suolo	-	
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	miglioramento della qualità dell'aria e della sicurezza	positivo
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	-	
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
		Sicurezza stradale	-	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
		Delocalizzazione	-	
	Misure di mitigazione e condizioni:			
Altre indicazioni:				

Azione 4: norme riguardanti la qualità acustica

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	-	
		Consumo di suolo	-	
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	-	
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	tutela e miglioramento del clima acustico	positivo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Sicurezza stradale	-	
		Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
	Condizioni sociali	Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
		Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
	Valore delle risorse	Potenziale occupazionale	-	
	Costi di intervento	Valore d'uso	-	
Acquisizione e realizzazione		-		
	Delocalizzazione	-		

Misure di mitigazione e condizioni:

Altre indicazioni:

Si ritiene opportuno estendere l'obbligo di raccordo al Piano di Classificazione Acustica a tutti gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Azione 5: norme riguardanti le fonti energetiche

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	-	
		Consumo di suolo	occupazione condizionata alla reversibilità delle modificazioni ed al ripristino dello stato originario	compatibile
		Consumi energetici	risparmio energetico	positivo
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	dotazione di verde di compensazione	positivo
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	-	
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	difesa dall'inquinamento elettromagnetico	positivo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	eventuali opere ed interventi per la messa in sicurezza e la "trasparenza" idraulica	compatibile
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	complementarietà alle attività agricole	positivo
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		

Misure di mitigazione e condizioni:

inserire nel Regolamento Edilizio norme che prevedano:

- nel caso di nuova edificazione, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia, ricorso obbligatorio a fonte energetica rinnovabile per soddisfare almeno il 60% dell'energia necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria;
 - nel caso di nuove urbanizzazioni e di ristrutturazione urbanistica, ricorso obbligatorio a fonte energetica rinnovabile per soddisfare almeno il 30% dell'energia necessaria alla climatizzazione;
 - nel caso di nuova edificazione, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia con modifica o inserimento di nuovi impianti per gli edifici industriali-artigianali (edifici o ampliamenti di essi non inferiori a 100 mq.), uso di impianti di produzione di energia basati sull'utilizzo di impianti di cogenerazione o fonti di energia rinnovabile fino al soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno di energia elettrica ed il 60% del fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria;
- a tali fini sarà ammessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici.

Altre indicazioni:

- garantire l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- garantire l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- prevedere una schermatura opportuna per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- utilizzare i venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani.

Azione 6: incentivi per la Qualità Edilizia Sostenibile

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	riduzione dei consumi idrici	positivo
		Salvaguardia acquiferi	-	
		Consumo di suolo	-	
		Consumi energetici	risparmio energetico	positivo
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	-	
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	difesa dall'inquinamento elettromagnetico	positivo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento del valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		

Misure di mitigazione e condizioni:

Altre indicazioni:

Si ritiene opportuno valutare anche altri modi di incentivazione della qualità edilizia sostenibile, sia per quanto riguarda le Aree di trasformazione che per il patrimonio edilizio esistente e gli interventi di Recupero e Riqualificazione.

Azione 7: incentivi per l'Innovazione Tecnologica dei Processi Produttivi

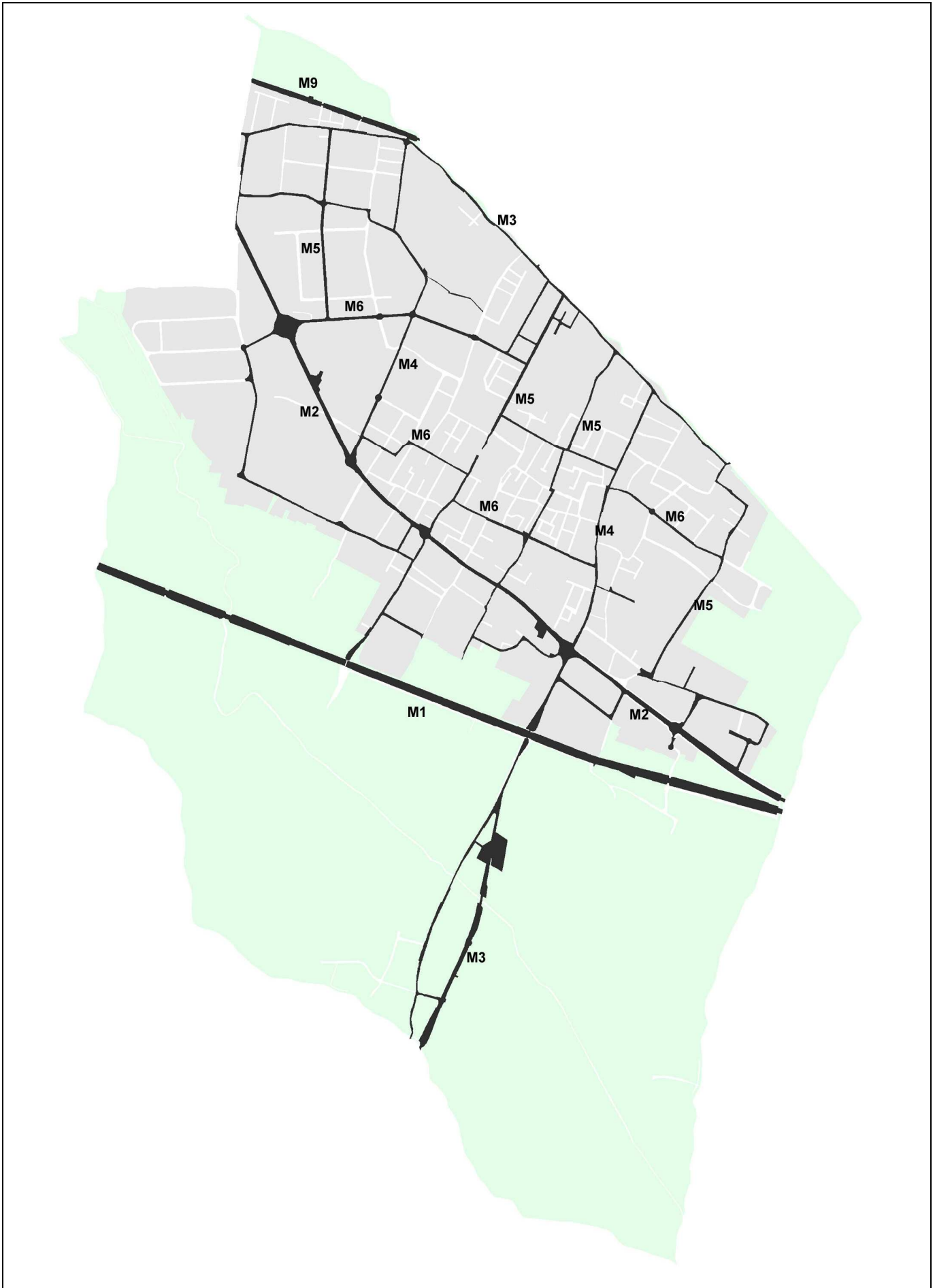
indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	incremento delle aree impermeabilizzate	compatibile
		Consumo di suolo	-	
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	-	
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	possibile incremento dell'occupazione o almeno mantenimento delle attività esistenti	positivo
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		

Misure di mitigazione e condizioni:

Altre indicazioni:

Si ritiene opportuno definire eventuali limiti massimi di copertura del lotto di pertinenza per evitare l'eccessiva impermeabilizzazione del suolo.

Si dovranno in ogni caso privilegiare soluzioni progettuali orientate alla riduzione del fabbisogno energetico e idrico ed alla riduzione della produzione di rifiuti.



Il Regolamento Urbanistico nel recepire gli obiettivi, le prescrizioni e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale, articola la maglia viaria secondo la struttura di seguito illustrata, al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile e nel rispetto dei suoi caratteri peculiari:

MOBILITA'		
Ambiti	Sub Ambiti	Aree
La Mobilità	Sovracomunale	M1 - Grandi Diretrici Nazionali
		M2 - Diretrici Primarie di Interesse Regionale
		M3 - Viabilità a Supporto dei Sistemi Locali
	Comunale	M4 - Strade Urbane di Scorrimento
		M5 - Strade Locali di Accesso Primario
		M6 - Strade Locali di Accesso Secondario
	Alternativa	M7 - Percorsi Ciclabili Urbani
		M8 - Percorsi Ciclabili Naturalistici
		M9 - Ferrovia

M1, M2, M3 - MOBILITÀ SOVRACOMUNALE

Sono costituite dalle aree occupate dalla viabilità veicolare pubblica sovracomunale già esistente, da quelle destinate al loro ampliamento o rettifica, dalle aree destinate ad accogliere nuova viabilità di previsione.

Le zone per la viabilità comprendono le sedi stradali in senso stretto, gli svincoli e gli incroci, le aree laterali delimitanti il corpo stradale (cigli, scarpate, fossetti) e i marciapiedi.

La viabilità sovracomunale viene classificata come segue:

- a) Grande Direttrice Nazionale e Regionale, costituita dalla Autostrada A11, Firenze - Pisa Nord;
- b) Direttrici Primarie di Interesse Regionale (Strade Extraurbane Secondarie) costituite da:
 - SP1: via Da Vinci, via Galilei, fino alla realizzazione della predetta complanare;
- c) Viabilità a Supporto dei Sistemi Locali, costituita da:
 - SP6: tratto meridionale di via Selva e via Marx;
 - Via Provinciale Pratese (Ex Strada Provinciale SP2).

M4, M5, M6 - MOBILITÀ COMUNALE

Sono costituite dalle aree, pubbliche o private, occupate dalla viabilità veicolare comunale già esistente all'atto di formazione del presente Regolamento, da quelle destinate al loro ampliamento o rettifica, dalle aree destinate ad accogliere nuova viabilità di previsione.

Le zone per la viabilità comprendono le sedi stradali in senso stretto, gli svincoli e gli incroci, le aree laterali delimitanti il corpo stradale (cigli, scarpate, fossetti) e i marciapiedi.

La viabilità comunale viene classificata come segue:

- a) Strade Urbane di Scorrimento, costituite da: via Lavagnini, tratto settentrionale di via Selva; via Gori, via Lucca, via Giovannella, via Assisi;
- b) Strade Locali di Accesso Primario, costituite da: via Casello, via Calice; via Serragliolo, via Alighieri, via XX Settembre; via Roma, via Matteotti; via Don Milani, via La Pira, tratto occidentale di via Berlinguer, via De Gasperi, via Settola, nuova strada;
- c) Strade Locali di Accesso Secondario, costituite da: via Piave; via Mallemort, tratto orientale di via Berlinguer; via Cervi, via Salcetana, tratto orientale di via Palaia; via Bandiera, tratto occidentale di via Salcetana; via della Libertà; via delle Lame, via Frank, via XXV Aprile; via traversa della Torre, nuova strada; tratto orientale di via Foscolo, nuova strada; via della Costituzione, via Fosso Novo; via Coppi; via Levi.

M7, M8, M9 MOBILITÀ ALTERNATIVA

Sono i percorsi, individuati con apposita simbologia sulle tavole di Regolamento Urbanistico, riservati alla circolazione dei pedoni e delle biciclette, delle carrozzelle, anche motorizzate, dei portatori di handicap, al fine di facilitare e rendere più sicura la mobilità locale alternativa a quella motoveicolare.

Percorsi pedonali e ciclabili pubblici o meglio di uso pubblico sono individuati anche lungo i percorsi extra-urbani che attraversano le zone agricole, con particolare riferimento ai percorsi lungo gli argini fluviali.

Oltre detta specifica individuazione appartengono a queste aree, le infrastrutture destinate al trasporto ferroviario esistente, che attraversano in località Spedalino il territorio comunale.

La Mobilità Alternativa viene quindi classificata come segue:

- a) i Percorsi Ciclabili Urbani, caratterizzati da standard di sicurezza e costituiti dalla rete che si appoggia alle infrastrutture di collegamento tra i centri civici e i maggiori centri di aggregazione;
- b) i Percorsi Ciclabili Naturalistici costituiti da piste ciclopedonali e/o percorsi segnalati, attraverso i quali si favorisce l'uso allargato del territorio;
- c) la Ferrovia, cioè le aree sedi di linee ferroviarie esistenti e delle strutture edilizie e tecniche necessarie per il loro funzionamento.

MOBILITÀ

OBIETTIVI SPECIFICI E VALUTAZIONE DELLE AZIONI

Per l'ambito tematico della mobilità è definita una serie di obiettivi specifici che articolano e sviluppano gli obiettivi generali precedentemente enunciati. A tali obiettivi specifici è correlato un gruppo di Azioni diffuse che si tradurranno nella puntuale definizione nelle tavole prescrittive del RU, in fase di elaborazione. Va comunque evidenziato che una parte molto significativa di essi è perseguita in realtà attraverso i progetti (Azioni specifiche), ai quali si rimanda come azione di riferimento. Per questi motivi non sono presenti valutazioni relative alle azioni diffuse sul tema della mobilità.

Riorganizzare il sistema della mobilità definendo una precisa gerarchia delle strade relazionata alle principali funzioni da assolvere: scorrimento o accesso ai sistemi locali, primario e secondario; occorre infatti individuare comparti funzionali, nei quali la viabilità assolva alla sola funzione di circolazione interna, recapito e sosta;

Azione: definizione delle caratteristiche delle sezioni stradali in relazione al ruolo attribuito ai differenti tracciati e conseguente ridisegno di alcuni tracciati o intersezioni oppure realizzazione di nuovi tratti L'attivazione dell'azione è in sostanza demandata ai progetti compresi nelle aree di trasformazione, oltre ai provvedimenti del Piano del Traffico.
--

Individuare un corridoio infrastrutturale per la realizzazione di una bretella di collegamento tra il previsto casello autostradale di Pistoia est e l'intersezione tra la SP1 e la SP6

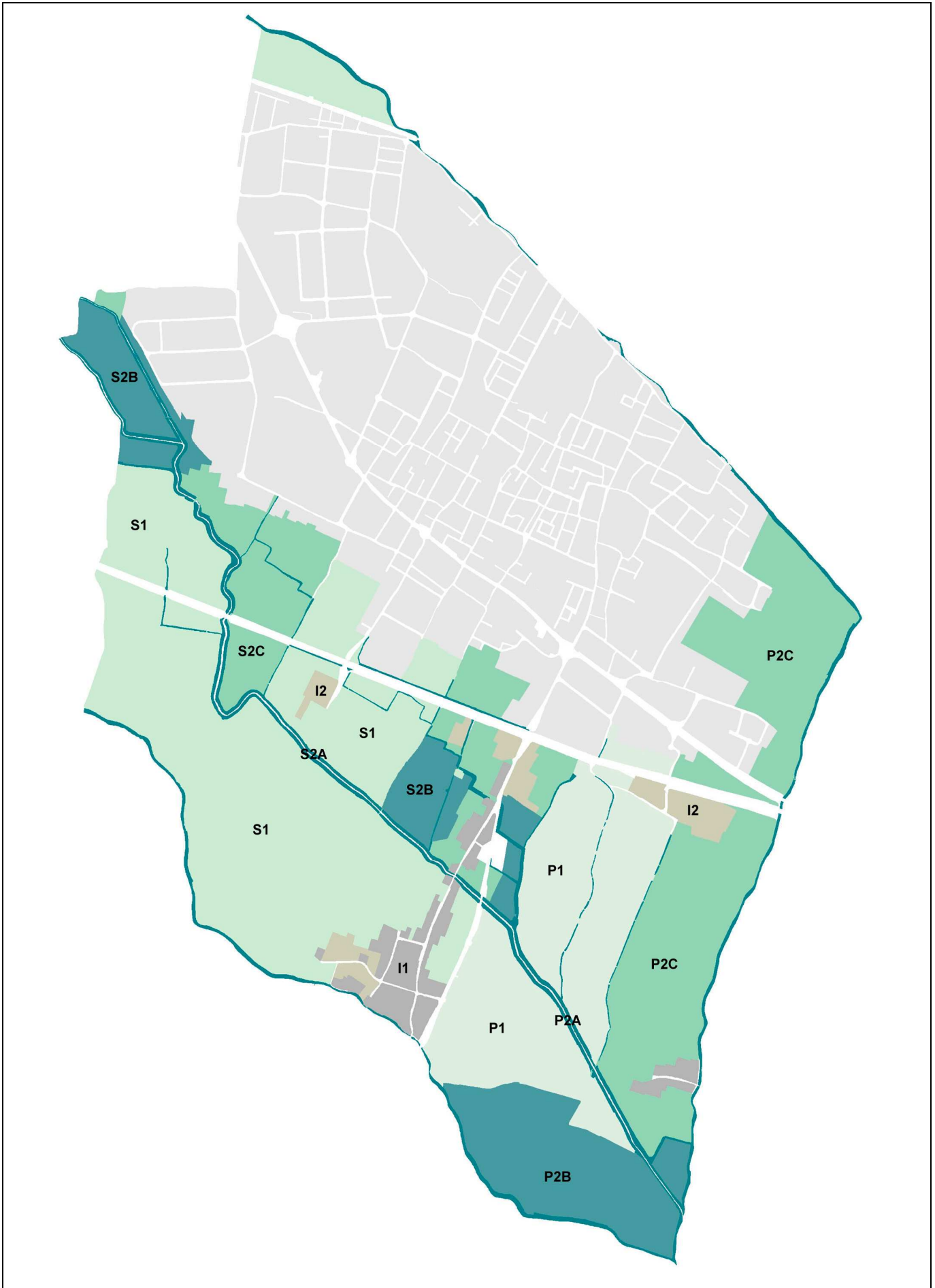
Nessuna azione specifica è individuata nel RU in corso di elaborazione: per autostrada e complanare si rimanda a successivi sviluppi dei relativi progetti da parte degli organi competenti

Trasformare la SP1 da strada extraurbana interna a "viale urbano attrezzato" che, attraverso nuovi interventi, qualificati in termini di spazi urbani e di architettura, risolva le principali intersezioni e connetta le due porzioni del territorio a nord e a sud di essa, con attraversamenti carrabili e ciclopedonali, sicuri, funzionali e risolti dal punto di vista estetico

Azione: definizione di una sezione tipo per la SP1 con fasce di verde alberato e controviai L'attivazione dell'azione, coerente al progetto della Provincia, è in sostanza demandata ai progetti compresi nelle aree di trasformazione

Creare un sistema di mobilità alternativa e ecosostenibile, che colleghi i paesi con i principali servizi, le aree verdi e il territorio aperto

Azione: individuazione di Percorsi Ciclabili Urbani e Percorsi Ciclabili Naturalistici L'attivazione dell'azione è in sostanza demandata alla definizione puntuale del progetto nelle tavole prescrittive in scala 1:2.000; a livello di progetto preliminare la rete ciclabile non è stata individuata
--



Il Regolamento Urbanistico nel recepire gli obiettivi, le prescrizioni e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale, articola il territorio rurale secondo la struttura di seguito illustrata, al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile e nel rispetto dei suoi caratteri peculiari:

IL TERRITORIO RURALE		
Ambiti	Sub Ambiti	Aree
La Pianura ad Agricoltura Specializzata	Il Vivaismo	S1 - Aree Agricole del Vivaismo
	La Connessione Ambientale	S2A - Aree Agricole di tipo Fluviale
		S2B - Aree Agricole di tipo Idraulico
		S2C - Aree Agricole da Tutelare
La Pianura ad Agricoltura Promiscua	l'Agricoltura	P1 - Aree Agricole Promiscue
	Le Aree Umide	P2A - Aree Agricole di tipo Fluviale
		P2B - Aree Agricole di tipo Idraulico
		P2C - Aree Agricole da Tutelare
Gli Insediamenti nel Territorio Rurale	Gli Insediamenti nel Territorio Rurale	I1 - Insediamenti Residenziali
		I2 - Insediamenti Produttivi

S1 - AREE AGRICOLE DEL VIVAISMO

1. Regole Generali

Le Aree Agricole del Vivaismo sono le aree ad esclusiva funzione agricola più intensamente caratterizzate dalle coltivazioni floro-vivaistiche e comprendono ampie porzioni di territorio comunale, poste tra il confine con il comune di Pistoia e la SP6.

Il territorio dei vivai così come si configura in questa zona, è organizzato prevalentemente a pieno campo con quote percentuali di vasetteria, per circa un terzo della superficie totale e le problematiche da regolamentare relative a quest'attività riguardano essenzialmente tre ordini di problemi: il sottosuolo e le acque sotterranee; le acque superficiali; il paesaggio.

2. Regole per gli Usi

Sono consentite esclusivamente tutte le attività agricole (A), con prevalenza delle attività vivaistiche, nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e della corretta regimazione delle acque.

3. Regole per gli Interventi

Per gli interventi sugli edifici esistenti, in queste aree sono previste azioni orientate alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate.

Al fine di garantire la tutela della funzione ecologica e ambientale svolta dal territorio rurale e per il corretto svolgimento delle pratiche agricole vivaistiche, per gli interventi sulle aree aperte nel caso di realizzazione di Impianti di Vasetteria (NA), ammessi in queste aree, valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e utilizzare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente deve essere sottoposta a valutazione del relativo rischio idraulico, previo relazione tecnico idraulica e progetto di mitigazione degli effetti attesi, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno $Tr=200$ anni;
- sono vietati interventi che prevedano la trasformazione irreversibile del terreno vegetale, riguardo alla sua composizione granulometrica-mineralogica e alle caratteristiche chimico biologiche;
- sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione del suolo nelle zone dedicate ad attività complementari a quelle agricole come piazzali e viabilità d'accesso, che dovranno essere trattati a stabilizzato o come strade bianche;
- per ogni mq di superficie di impianto a vasetteria deve essere dimostrata la presenza nel corpo aziendale all'interno del territorio comunale di una stessa quantità di vivaio a pieno campo o di superficie non impermeabilizzata fatte salve:
- le piccole aziende specializzate con SAU inferiore a Ha 2,00;
- gli interventi che garantiscano il sistema del "ciclo chiuso", inteso come totale recupero delle acque di irrigazione e parziale recupero delle acque piovane, con unico sistema di drenaggio ad idoneo invaso provvisto di bocca tarata per il rilascio delle acque in eccesso;
- fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 30 centimetri rispetto alle quote esistenti, misurate sulla CTR comunale, ed eventuali trasformazioni eccedenti tali limiti sono subordinate all'approvazione di un Programma Aziendale, corredato di specifico studio morfologico e idraulico che ne dimostri la compatibilità, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno $Tr=200$ anni;
- le nuove superfici di coltivazioni in vaso dovranno essere realizzate mediante semplice apposizione su terreno vegetale di membrana semi-permeabile (telo antialga) con soprastante strato di ghiaio con spessore massimo di 10 centimetri, fatto salvo quanto sopra;
- devono essere previste specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando le opere idrauliche di risparmio idrico (irrigazione goccia a goccia) e stoccaggio temporaneo (laghetti);
- i nuovi impianti di vasetteria, nonché gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno osservare una distanza minima di ml 20,00 dalle abitazioni e prevedere idonee alberature di schermatura lungo tali confini;

4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

Giusta la carenza di urbanizzazione di queste aree, le nuove unità immobiliari residenziali ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di ristrutturazione con frazionamento degli edifici esistenti non possono avere SUL inferiore a mq. 100.

Nelle Aree Agricole del Vivaismo, vista la natura intensiva delle produzioni ivi localizzabili, non è ammessa la realizzazione di Annessi e Manufatti Precari, fatta salva l'installazione di serre temporanee o con copertura stagionale, subordinata al rispetto delle prescrizioni, fissate nelle disposizioni regionali sul territorio rurale.

P1 - AREE AGRICOLE PROMISCUE

1. Regole Generali

Le Aree Agricole Promiscue sono le zone a prevalente funzione agricola comprese nella parte del territorio comunale posta prevalentemente a sud dell'autostrada A11, tra il Torrente Calice e la provinciale SP6. Il paesaggio è caratterizzato da un sistema di aree agricole destinate a coltivazioni tipiche della pianura che non presentano un indirizzo colturale prevalente. Si tratta di seminativi semplici o arborati, vite e sporadiche colture vivaistiche per lo più a pieno campo.

In queste aree occorre tutelare e valorizzare il paesaggio agrario, i beni culturali e il patrimonio storico e naturale presente, ma anche preservare la struttura agraria tradizionale, laddove riconoscibile, con coltivazioni estensive e non specializzate, o attraverso lo sviluppo di attività part-time e la promozione di una specifica disciplina di valorizzazione che attui progetti di integrazione di attività come l'agriturismo.

2. Regole per gli Usi

Sono consentite esclusivamente tutte le attività agricole (A), con prevalenza delle attività colturali tradizionali e dell'agricoltura part-time, nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e della corretta regimazione delle acque.

3. Regole per gli Interventi

Per gli interventi sugli edifici esistenti, in queste aree sono previste azioni orientate alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate.

Al fine di garantire la tutela della funzione ecologica e ambientale svolta dal territorio rurale e per il corretto svolgimento delle pratiche agricole, per gli interventi sulle aree aperte valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e utilizzare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente deve essere sottoposta a valutazione del relativo rischio idraulico, previo relazione tecnico idraulica e progetto di mitigazione degli effetti attesi, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno $T_r=200$ anni;
- sono vietati interventi che prevedano la trasformazione irreversibile del terreno vegetale, riguardo alla sua composizione granulometrica-mineralogica e alle caratteristiche chimico biologiche;
- sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione del suolo nelle zone dedicate ad attività complementari a quelle agricole come piazzali e viabilità d'accesso, che dovranno essere trattati a stabilizzato o come strade bianche;
- non sono ammessi nuovi impianti di vivaio in vasetteria;
- fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 30 centimetri rispetto alle quote esistenti, misurate sulla CTR comunale, ed eventuali trasformazioni eccedenti tali limiti sono subordinate all'approvazione di un Programma Aziendale, corredato di specifico studio morfologico e idraulico che ne dimostri la compatibilità, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno $T_r=200$ anni;

4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

Giusta la carenza di urbanizzazione di queste aree, le nuove unità immobiliari residenziali ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di ristrutturazione con frazionamento degli edifici esistenti non possono avere SUL inferiore a mq. 100. Nelle Aree Agricole Promiscue è ammessa la realizzazione di Annessi e Manufatti precari.

S2A, P2A - AREE AGRICOLE DI TIPO FLUVIALE

1. Regole Generali

Le Aree Agricole di tipo Fluviale sono costituite essenzialmente dall'insieme delle aree aperte del reticolo idrografico principale e dalle fasce di pertinenza fluviale dei corsi d'acqua superficiali tutelati, che attraversano il territorio comunale.

Esse sono aree demaniali o private sui lati dei corsi d'acqua principali, costituite dall'alveo dei corsi d'acqua, dai relativi argini e dalle aree ad essi strettamente connesse dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Queste aree si caratterizzano come rilevante risorsa ambientale ed assolvono la funzione primaria di deflusso delle acque e collegamento ecologico, ambientale e paesistico.

2. Regole per gli Usi

Sono consentite esclusivamente le attività agricole (A), nel rispetto comunque dei vincoli di natura sovraordinata che contraddistinguono queste aree.

Sono comunque escluse tutte le altre destinazioni d'uso, eccezion fatta per la possibilità di realizzare Percorsi Ciclabili Naturalistici, in accordo con gli Enti preposti alla tutela del vincolo sovraimposto, ai piedi o in sommità degli argini, previo installazione di opportune segnalazioni di sicurezza.

3. Regole per gli Interventi

All'interno di queste aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria delle aree libere e ogni intervento deve ottenere il preventivo nullaosta delle Autorità Idrauliche competenti.

All'interno di queste aree valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- non è ammesso il tombamento anche parziale dei corsi d'acqua, se non per creare attraversamenti pedonali e carrabili da attuare solo previo parere dell'Autorità Idraulica competente (Provincia, URTAT);
- non sono ammesse alterazioni o artificializzazioni dell'alveo e delle sponde ad eccezione degli interventi di regimazione idraulica, che comunque dovranno mirare a costituirsi come interventi di rinaturalizzazione degli argini con associazioni vegetali tipiche degli ambienti planiziali;
- ogni intervento dovrà tendere ad allargare la sezione del corso d'acqua, al fine di valorizzare le condizioni di habitat naturale;
- è obbligatorio mantenere i manufatti idraulici di pregio presenti e, nel caso di documentata impossibilità, è consentito esclusivamente l'uso di tecniche d'intervento a basso impatto ambientale;
- è vietata l'edificazione di nuove costruzioni, anche a titolo precario;
- non sono ammessi nuovi impianti di vivaio in vasetteria;
- sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.

4. Regole Integrative

Tali aree, previo verifica da produrre nell'ambito dei progetti d'intervento, sono sottoposte al vincolo di cui all'art. 96 del RD 523/04 che impedisce una qualsiasi nuova costruzione, anche a carattere precario, ad una distanza inferiore ai 10,00 ml dal piede d'argine dei corsi d'acqua di natura pubblica e prescrive inoltre una distanza minima di 4,00 ml per recinzioni, piantagioni e simili.

S2B, P2B - AREE AGRICOLE DI TIPO IDRAULICO

1. Regole Generali

Le Aree Agricole di tipo Idraulico sono costituite da Invasi, Bacini Artificiali e Aree di Regimazione Idraulica ricomprese nel Territorio Rurale.

Gli Invasi e i Bacini Artificiali sono costituiti da specchi d'acqua, dagli eventuali terrapieni di sbarramento e dalle aree ad esse strettamente connesse dal punto di vista paesaggistico ed ambientale; essi si caratterizzano come aree a vocazione ludico-ricreativa e per la valorizzazione naturalistica del contesto territoriale.

Le Aree di Regimazione Idraulica sono le zone agricole destinate a ricevere acqua, in caso d'esonazione dal sistema delle acque superficiali e la loro funzione è strettamente connessa alla sicurezza del territorio, nei casi in cui il sistema delle acque superficiali entri in crisi.

2. Regole per gli Usi

Sono consentite esclusivamente tutte le attività agricole (A), con prevalenza delle attività colturali tradizionali e dell'agricoltura part-time, nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e della corretta regimazione delle acque.

Sono altresì consentiti interventi finalizzati allo svolgimento di funzioni ludico ricreative o sportive, che non pregiudichino la naturalità dei luoghi e presentino carattere non invasivo, ma diffuso e senza strutture fisse.

3. Regole per gli Interventi

Per gli interventi sugli edifici esistenti, in queste aree sono previste azioni orientate alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate.

Al fine di garantire la tutela della funzione ecologica e ambientale svolta dal territorio rurale e per il corretto svolgimento delle pratiche agricole, per gli interventi sulle aree aperte valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità podereale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e utilizzare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente deve essere sottoposta a valutazione del relativo rischio idraulico, previo relazione tecnico idraulica e progetto di mitigazione degli effetti attesi, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno $Tr=200$ anni;
- sono vietati interventi che prevedano la trasformazione irreversibile del terreno vegetale, riguardo alla sua composizione granulometrica-mineralogica e alle caratteristiche chimico biologiche;
- sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto;
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione del suolo nelle zone dedicate ad attività complementari a quelle agricole come piazzali e viabilità d'accesso, che dovranno essere trattati a stabilizzato o come strade bianche;
- non sono ammessi nuovi impianti di vivaio in vasetteria;
- fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 30 centimetri rispetto alle quote esistenti, misurate sulla CTR comunale;
- all'interno delle aree degli invasi e dei bacini artificiali sono consentiti esclusivamente interventi di rinaturalizzazione degli argini con associazioni vegetali tipiche degli ambienti planiziali e l'inserimento di piste ciclabili e percorsi pedonali; i rilevati di contenimento dovranno essere sistemati ai fini di un corretto inserimento paesaggistico.

4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

Giusta la carenza di urbanizzazione di queste aree, le nuove unità immobiliari residenziali ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di ristrutturazione con frazionamento degli edifici esistenti non possono avere SUL inferiore a mq. 100. Nelle Aree Agricole di tipo Idraulico è ammessa la realizzazione di Annessi e Manufatti Precari, ma non la realizzazione di Nuove Costruzioni ad Uso Agricolo.

S2C, P2C - AREE AGRICOLE DA TUTELARE

1. Regole Generali

Le Aree Agricole da Tutelare sono le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola poste ad est e ad ovest del territorio comunale a confine con il Comune di Prato o nei pressi del torrente Brana, nelle quali sono ancora leggibili caratteri ambientali e paesaggistici di pregio.

Oltre al valore prima rilevato, assumono particolare rilevanza per il ruolo che svolgono di connessione territoriale ambientale tra le aree naturali del Montalbano e del Monteferrato, assieme alle aree con eguali caratteristiche appartenenti ai comuni limitrofi.

Esse conservano una importante funzione agricola produttiva, qualificano il territorio aperto e lo tutelano dai rischi idraulici e ambientali.

2. Regole per gli Usi

Sono consentite esclusivamente tutte le attività agricole (A), con prevalenza delle attività colturali tradizionali e dell'agricoltura part-time, nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e della corretta regimazione delle acque.

3. Regole per gli Interventi

Per gli interventi sugli edifici esistenti, in queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate.

Al fine di garantire la tutela della funzione ecologica e ambientale svolta dal territorio rurale e per il corretto svolgimento delle pratiche agricole, per gli interventi sulle aree aperte valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità podereale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e utilizzare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
- ogni intervento deve concorrere alla permanenza ed alla salvaguardia della funzione agricola esistente, nel rispetto del contesto ambientale di rilevante valore paesaggistico, senza modifiche della trama fondiaria esistente e alla rete delle fosse poderali;
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente deve essere sottoposta a valutazione del relativo rischio idraulico, previo relazione tecnico idraulica e progetto di mitigazione degli effetti attesi, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno $Tr=200$ anni;
- sono vietati interventi che prevedano la trasformazione irreversibile del terreno vegetale, riguardo alla sua composizione granulometrica-mineralogica e alle caratteristiche chimico biologiche;
- sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto;
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione del suolo nelle zone dedicate ad attività complementari a quelle agricole come piazzali e viabilità d'accesso, che dovranno essere trattati a stabilizzato o come strade bianche;
- non sono ammessi nuovi impianti di vivaio in vasetteria;
- fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 30 centimetri rispetto alle quote esistenti, misurate sulla CTR comunale;

4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

Giusta la carenza di urbanizzazione di queste aree, le nuove unità immobiliari residenziali ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di ristrutturazione con frazionamento degli edifici esistenti non possono avere SUL inferiore a mq. 100.

Nelle Aree Agricole da tutelare è ammessa la realizzazione di Annessi e manufatti Precari, ma non la realizzazione di Nuove Costruzioni ad Uso Agricolo.

11 - INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO RURALE DI TIPO RESIDENZIALE

1. Regole Generali

All'interno del Territorio Rurale esistono alcuni insediamenti residenziali, ubicati a sud dell'autostrada A11 e collocati prevalentemente sull'asse di via Selva.

La frazione de La Ferruccia e quella di Ponte dei Bini pur essendo inserite all'interno del presente sottosistema richiamano, per le caratteristiche che possiedono e il ruolo che rivestono, la qualificazione attribuita all'ambito della Residenza, individuato nel Sottosistema del Territorio Urbano.

Le prescrizioni si differenziano rispetto alle aree citate, in quanto l'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve fare riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti le aree degli Insediamenti nel Territorio Rurale di tipo Residenziale: R - Residenziale.

3. Regole per gli Interventi

Sono Interventi caratterizzanti le aree degli Insediamenti nel Territorio Rurale di tipo Residenziale, la Ristrutturazione Edilizia.

4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti opere pertinenziali.

Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano frazionamento con formazione di nuove unità immobiliari residenziali di tipo abitativo, con SUL totale di progetto superiore a mq 180, dovranno garantire un rapporto tra la SUL totale ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 60.

Al fine di garantire un corretto utilizzo del patrimonio edilizio esistente, senza incidere sulla qualità e quantità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, gli interventi di ristrutturazione che prevedano la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione abitativa sono consentiti solo quando le unità immobiliari derivate siano o vengano dotate di spazi per la sosta stanziale in misura di almeno un posto auto ogni unità immobiliare di progetto, collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale.

12 - INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO RURALE DI TIPO PRODUTTIVO

1. Regole Generali

All'interno del Territorio Rurale esistono alcuni insediamenti produttivi, ubicati ed allineati a sud dell'autostrada A11 e al margine ovest de La Ferruccia. Essi ospitano impianti destinati alla produzione di calcestruzzi e conglomerati bituminosi, alcune realtà produttive artigianali o industriali sparse, un deposito Gas e la Recoplast.

Questi insediamenti pur essendo inseriti all'interno del presente sottosistema richiamano, per le caratteristiche che possiedono e il ruolo che rivestono, la qualificazione attribuita all'ambito della Produzione, individuato nel Sottosistema del Territorio Urbano.

Le prescrizioni si differenziano rispetto alle aree citate, in quanto l'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve fare riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti le aree degli Insediamenti nel Territorio Rurale di tipo Produttivo : I - Industriale e Artigianale;

3. Regole per gli interventi

Sono Interventi caratterizzanti le aree degli Insediamenti nel Territorio Rurale di tipo Produttivo la Ristrutturazione Edilizia.

4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

Nel seguente elenco sono individuati i complessi di edifici produttivi esistenti e allineati lungo l'A11 che ospitano attività produttive non compatibili con il ruolo generale affidato dal Piano Strutturale all'ambito di riferimento: Recoplast; Deposito Gas Bonacchi, Tonsoni; Conglomerati, Endiasfalti.

Per tali complessi è ammessa la redazione di appositi Piani di Recupero delle consistenze edilizie esistenti, senza aumenti di Volume (V) e Superficie Coperta (SC), che perseguano i seguenti obiettivi generali:

- migliorare l'inserimento dei complessi produttivi esistenti nel contesto ambientale;
- realizzare apposite misure mitigative degli effetti ambientali prodotti dalle lavorazioni;
- mantenere le funzioni produttive in essere;
- migliorare la sistemazione viaria dei luoghi circostanti le aree.

IL TERRITORIO RURALE OBIETTIVI SPECIFICI E VALUTAZIONE DELLE AZIONI

Al Territorio Rurale è riferita ad una serie di obiettivi specifici che articolano e sviluppano gli obiettivi generali precedentemente enunciati. A tali obiettivi specifici è correlato un gruppo di Azioni diffuse, la valutazione delle quali è singolarmente presentata nelle successive pagine.

In alcuni casi le Azioni diffuse individuate si tradurranno nella puntuale definizione nelle tavole prescrittive del RU, in fase di elaborazione.

Va inoltre evidenziato che una parte significativa degli obiettivi specifici è perseguita attraverso i progetti (Azioni specifiche), ai quali si rimanda come azione di riferimento.

Perseguire l'ordinato sviluppo del "vivaismo" in relazione sia alle caratteristiche morfologiche e insediative del territorio, sia in relazione alla compatibilità ambientale delle impermeabilizzazioni del suolo e dei prelievi e dei rischi di inquinamento dell'acqua di falda;

Azione 8: prescrizioni specifiche per le aree agricole del vivaismo

Favorire e organizzare l'assetto dell'agricoltura specializzata, attraverso la stesura di regole e procedure per l'approvazione dei progetti di trasformazione del territorio aperto, legati all'attività vivaistica, al fine di preservare la quantità e qualità delle acque superficiali e profonde, l'immagine consolidata del paesaggio rurale e la creazione di una rete di percorsi funzionale;

Azione 8: prescrizioni specifiche per le aree agricole del vivaismo

Azione 9: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole Promiscue

Tutelare e qualificare le aree di pertinenza fluviale lungo la Brana, ampliandole ad ulteriori porzioni di territorio, per la creazione di un sistema fruitivo a carattere territoriale, intercomunale e interprovinciale;

Azione 10: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole di tipo Fluviale

Azione 11: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole di tipo Idraulico

Costituire una rete di percorsi ciclopedonali di collegamento tra luoghi di alta qualità ambientale per caratterizzarli come "punti ad alta capacità di trasformazione del territorio", grazie alla loro individuazione come aree verdi a fini ricreativi ed educativi, attrezzate dal recupero funzionale di edifici esistenti (Bocca d'Ombrone, Cassa di Laminazione);

Azione: individuazione di Percorsi Ciclabili Urbani e Percorsi Ciclabili Naturalistici

L'attivazione dell'azione è in sostanza demandata alla definizione puntuale del progetto nelle tavole prescrittive in scala 1:2.000; a livello di progetto preliminare la rete ciclabile non è stata individuata.

Preservare i caratteri dell'architettura rurale individuando tipi d'intervento, procedure e specifiche regole per consentirne il recupero funzionale.

Azione 13: norme per le nuove costruzioni ad uso agricolo

Azione 18: interventi per la conservazione degli edifici di pregio e valore storico e testimoniale

Tutelare e valorizzare il paesaggio agrario, i beni culturali e il patrimonio storico e naturale presente;

Azione 12: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole da Tutelare

Azione 18: interventi per la conservazione degli edifici di pregio e valore storico e testimoniale

Caratterizzare le "aree umide" lungo il Torrente Calice coerentemente con le parti simili dei territori limitrofi, al fine di far svolgere loro il ruolo di connessione ambientale fra le colline del Monteferrato e del Montalbano;

Azione 10: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole di tipo Fluviale

Azione 11: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole di tipo Idraulico

Azione 12: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole da Tutelare

Preservare la struttura agraria tradizionale, laddove riconoscibile, con coltivazioni estensive e non specializzate, ma anche attraverso lo sviluppo di attività part-time e la promozione di una specifica disciplina di valorizzazione che attui progetti di integrazione di attività come l'agriturismo.

Azione 9: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole Promiscue

Azione 12: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole da Tutelare

Individuare regole che permettano la riqualificazione, il recupero e una maggiore dotazione di servizi pubblici degli insediamenti, in sintonia con le norme del PAI;

Azione 14: norme per gli insediamenti residenziali nel territorio rurale

Specificare la compatibilità ambientale dei complessi produttivi, individuando apposite regole d'uso dei manufatti, tipi e modi d'intervento consoni ed azioni finalizzate alla mitigazione degli effetti negativi sull'ambiente e sul paesaggio;

Azione 15: norme per i complessi produttivi esistenti

Individuare le aree connotate da condizioni di degrado da sottoporre ad interventi di recupero

Azione: individuazione di aree da sottoporre a Piani di Recupero

L'attivazione dell'azione è demandata ai progetti compresi nelle Aree di Recupero e di Riqualificazione Insediativa

Azione 8: prescrizioni specifiche per le aree agricole del vivaismo

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	razionalizzazione dei consumi	positivo
		Salvaguardia acquiferi	limitazione delle aree impermeabilizzate	positivo
		Consumo di suolo	limitazione del consumo di suolo	positivo
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	tutela delle reti ecobiologiche	positivo
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	tutela dall'inquinamento	positivo
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	tutela dal rischio idraulico	positivo
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
		Delocalizzazione	-	

Misure di mitigazione e condizioni:

Altre indicazioni:

Azione 9: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole Promiscue

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	limitazione delle aree impermeabilizzate	positivo
		Consumo di suolo	limitazione del consumo di suolo	positivo
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	tutela delle reti ecobiologiche	positivo
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	tutela dall'inquinamento	positivo
		Produzione di rifiuti	-	
		Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	tutela dal rischio idraulico	positivo
Sicurezza stradale		-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		
Misure di mitigazione e condizioni:				
Altre indicazioni:				

Azione 10: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole di tipo Fluviale

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	limitazione delle aree impermeabilizzate	positivo
		Consumo di suolo	limitazione del consumo di suolo	positivo
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	tutela delle reti ecobiologiche	positivo
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	tutela dall'inquinamento; tutela dei corsi d'acqua, delle pertinenze fluviali e delle aree ripariali	positivo
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	tutela dal rischio idraulico	positivo
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
		Delocalizzazione	-	
	Misure di mitigazione e condizioni:			
Altre indicazioni:				

Azione 11: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole di tipo Idraulico				
indicatori			effetti	valutazione
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	limitazione delle aree impermeabilizzate	positivo
		Consumo di suolo	limitazione del consumo di suolo	positivo
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	tutela delle reti ecobiologiche	positivo
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	tutela dall'inquinamento; tutela dei bacini, degli invasi e delle aree ripariali	positivo
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	tutela dal rischio idraulico	positivo
		Sicurezza stradale	-	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		
Misure di mitigazione e condizioni:				
Altre indicazioni: Si ritiene che sia sufficiente non ammettere sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 30 cm. rispetto alle quote esistenti.				

Azione 12: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole da Tutelare

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	limitazione delle aree impermeabilizzate	positivo
		Consumo di suolo	limitazione del consumo di suolo	positivo
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	tutela delle reti ecobiologiche	positivo
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	tutela dall'inquinamento; tutela dei bacini, degli invasi e delle aree ripariali	positivo
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	tutela dal rischio idraulico	positivo
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
		Delocalizzazione	-	

Misure di mitigazione e condizioni:

Altre indicazioni:

Si ritiene che sia sufficiente non ammettere sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 30 cm. rispetto alle quote esistenti.

Azione 13: norme per le nuove costruzioni ad uso agricolo

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	limitazione delle aree impermeabilizzate	positivo
		Consumo di suolo	limitazione del consumo di suolo	positivo
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	-	
		Produzione di rifiuti	-	
		Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
Sicurezza stradale		-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	incentivo al recupero del patrimonio esistente	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		
Misure di mitigazione e condizioni:				
Altre indicazioni:				

Azione 14: norme per gli insediamenti residenziali nel territorio rurale

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Salvaguardia acquiferi	-	
		Consumo di suolo	limitazione del consumo di suolo	positivo
		Consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento di dotazioni di spazi di uso collettivo	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	incentivo al recupero del patrimonio esistente	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		

Misure di mitigazione e condizioni:

Altre indicazioni:

E' in ogni caso da verificare la dotazione in termini di fabbisogno idrico e di smaltimento e depurazione dei reflui.

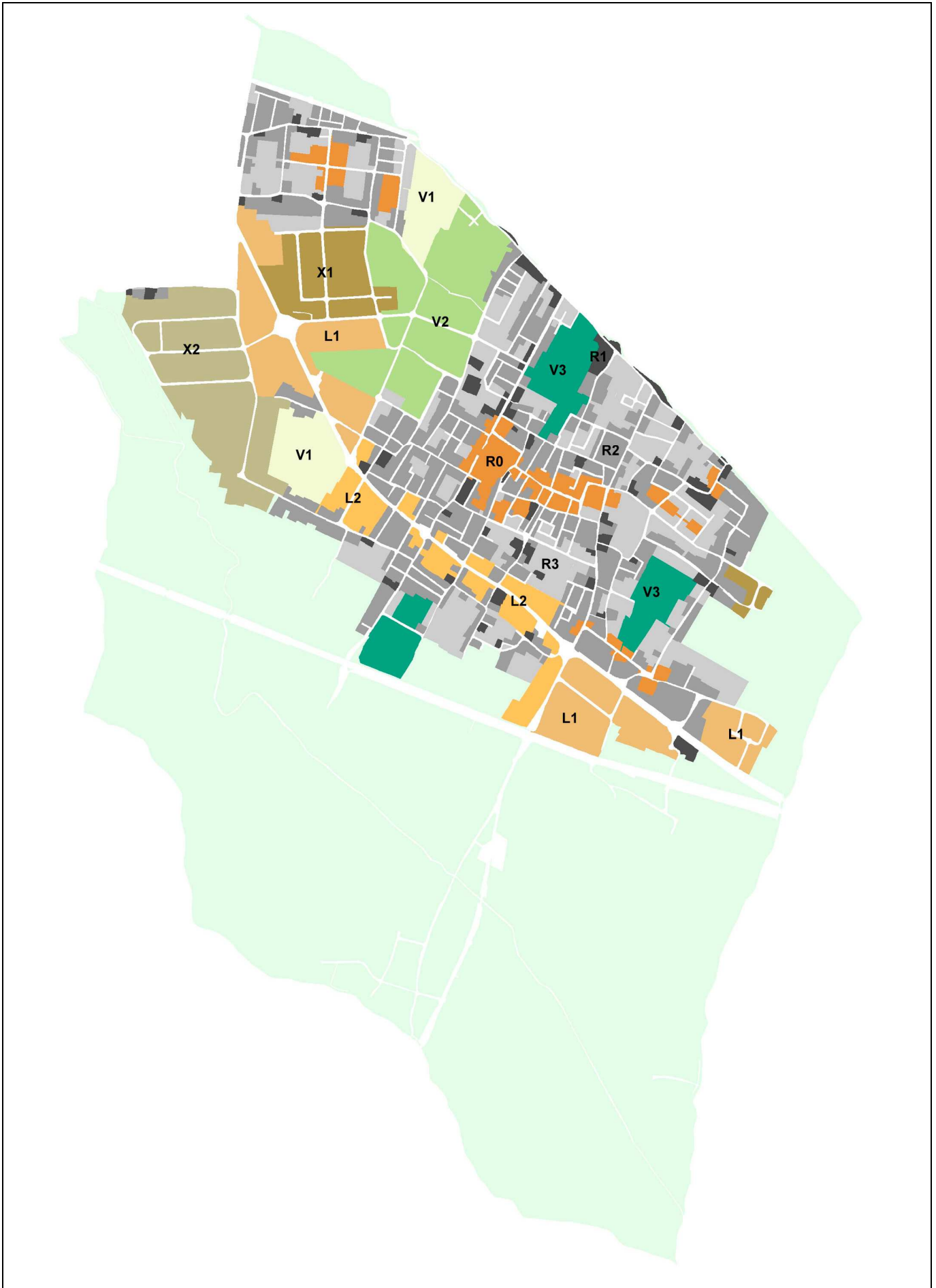
Azione 15: norme per i complessi produttivi esistenti				
indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	-	
		Consumo di suolo	-	
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	riduzione delle emissioni	positivo
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	tutela delle acque	positivo
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	miglioramento della qualità acustica	positivo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	recupero del patrimonio esistente	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	mantenimento delle attività esistenti	positivo
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		
Misure di mitigazione e condizioni:				
Altre indicazioni:				

Azione 18: interventi per la conservazione degli edifici di pregio e valore storico e testimoniale

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	recupero e valorizzazione del patrimonio storico di pregio	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		

Misure di mitigazione e condizioni:

Altre indicazioni:



Il Regolamento Urbanistico nel recepire gli obiettivi, le prescrizioni e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale, articola il territorio urbano secondo la struttura di seguito illustrata, al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile e nel rispetto dei suoi caratteri peculiari:

IL TERRITORIO URBANO		
Ambiti	Sub Ambiti	Aree
Le Aree Verdi	Il Corridoio Verde Attrezzato	V1 - Aree Agricole di Connettività V2 - Aree per il Verde e lo Sport
	I Casisaldi del Verde Urbano	V3 - Casisaldi del Verde Urbano
La Produzione e le Attività Economiche	Il Polo Produttivo	X1 - Polo Carabattole X2 - Polo Settola
	L'Asse delle Attività Economiche - SP1	L1 - Asse Est/Ovest L2 - Asse Centrale
La Residenza	La Residenza	R0 - Residenza nei Luoghi Centrali
		R1 - Residenza Consolidata
		R2 - Residenza Compatta
		R3 - Residenza Diffusa

V1 - AREE AGRICOLE DI CONNETTIVITÀ

1. Regole Generali

All'interno del Corridoio Verde Attrezzato, che coincide con l'area aperta posta tra S. Piero e Spedalino, insistono aree agricole con funzione di connettività, tra le aree agricole meridionali del comune di Montale e l'ampia porzione di territorio aperto posto a sud della SP1 e dell'A11.

Il Regolamento Urbanistico per queste aree si prefigge di valorizzare e conservare gli aspetti dell'assetto storico del territorio aperto, come fossi, manufatti, filari o specifiche associazioni vegetali, privilegiando assetti vegetazionali che tengano in considerazione le condizioni locali.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti le Aree Agricole di Connettività:

A - Agricolo.

Sono inoltre consentite anche le seguenti destinazioni d'uso:

R - Residenziale;

Lz - Depositi all'aperto, alle specifiche condizioni espresse nelle Regole Integrative;

U - Turistico Ricettivo;

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate.

Per gli interventi sugli edifici esistenti, sono interventi caratterizzanti le Aree Agricole di Connettività, la Ristrutturazione Edilizia. Considerata la loro collocazione urbana, ma nel rispetto di quanto sopra specificato, è ammessa nelle aree aperte delle Aree Agricole di Connettività la realizzazione di attività di Deposito all'Aperto (Lz) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la superficie interessata dall'intervento deve risultare inferiore a mq. 2.000;

- la superficie occupata dai materiali, merci e mezzi d'opera non potrà essere superiore al 50% della superficie interessata dall'intervento e la restante porzione essere destinata a verde di compensazione e decoro;

- l'area d'intervento deve essere adeguatamente schermata con filari o sistemazioni arboree sull'intero perimetro;

- è vietata ogni trasformazione del suolo che non ne consenta il ripristino dell'uso agricolo;

- l'area deve essere accessibile direttamente dalla viabilità pubblica esistente;

- è vietata la realizzazione di nuovi tratti viari interni, ancorché di semplice collegamento;

- l'altezza di materiali e merci deve essere inferiore a 3,00 ml ;

- non può essere esercitata alcuna attività Terziaria o Produttiva;

- non può essere realizzata alcuna costruzione, ancorché precaria;

- devono essere osservate le seguenti distanze:

- distacchi da edifici per abitazione non inferiore a 20 ml;

- distacchi da spazi pubblici, eccetto strade e parcheggi, non inferiore a 20 ml.

4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

Ogni intervento sulle aree aperte deve valorizzare e conservare gli aspetti dell'assetto storico del territorio aperto, privilegiando assetti vegetazionali che tengano in considerazione le condizioni locali, attraverso appositi e specifici elaborati dimostrativi da produrre nella formazione dei titoli abilitativi edilizi.

V2 - AREE PER IL VERDE E LO SPORT

1. Regole Generali

All'interno del Corridoio Verde Attrezzato, che coincide con l'area aperta posta tra S. Piero e Spedalino, insistono un insieme di Aree per il Verde e lo Sport con funzioni di servizio a carattere territoriale ed urbano, strette tra parti di territorio densamente edificate. Per i suoi caratteri, l'estensione e la posizione esse si prestano a contribuire a formare una connessione ambientale urbana dotata di aree verdi attrezzate e punto di riferimento per i servizi urbani o territoriali, da collegare attraverso un sistema di piste ciclabili e percorsi pedonali.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti le Aree per il Verde e lo Sport:

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate.

Nelle aree aperte, appositamente individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico e destinate ad accogliere parchi o giardini pubblici o d'uso pubblico per il gioco e lo sport non agonistico, possono essere realizzati spazi aperti attrezzati per lo spettacolo all'aperto o attrezzature per la pratica sportiva di base; il progetto, rilasciato solo previo Deliberazione della Giunta Comunale, deve rispettare i seguenti parametri e osservare le relative prescrizioni, in relazione alle diverse sistemazioni:

a) 25% della superficie d'intervento a verde per prati o prati arborati, da progettare in base ad uno studio dei caratteri ambientali finalizzato a individuare le specie, autoctone o naturalizzate, da utilizzare nelle diverse situazioni d'impianto;

b) 15% della superficie d'intervento per spazi pavimentati permeabili o semipermeabili, quali parcheggi e percorsi;

c) 50% della superficie d'intervento per impianti sportivi scoperti, che devono essere correttamente orientati, tenendo comunque conto dell'orditura agraria e del reticolo idraulico minore esistenti ;

d) 10% della superficie d'intervento per attrezzature al coperto che devono essere realizzate con materiali tradizionali, (pietra, laterizio) o leggeri (legno, ferro, vetro) e presentare un'altezza massima (H) non superiore a ml 4,50.

4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

Ogni intervento sulle aree aperte deve valorizzare e conservare gli aspetti dell'assetto storico del territorio aperto, privilegiando assetti vegetazionali che tengano in considerazione le condizioni locali, attraverso appositi e specifici elaborati dimostrativi da produrre nella formazione dei titoli abilitativi edilizi.

V3 - CAPISALDI DEL VERDE URBANO

1. Regole Generali

I Capisaldi del Verde Urbano sono aree poste all'interno del centro abitato ed aventi la principale funzione di riequilibrio della dotazione di spazi verdi attrezzati per il tempo libero e lo sport a servizio degli insediamenti.

Esse sono infatti aree esistenti, quali il Parco Pertini e l'area del cimitero il Giardino, prevalentemente alberate e sistemate a verde che, insieme al verde di arredo urbano e quello privato, costituiscono il tessuto connettivo a verde degli insediamenti, dove individuare aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, accessibili direttamente dai quartieri residenziali.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti le Aree dei Capisaldi del Verde Urbano:

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione ed eventuale ampliamento degli edifici di servizio esistenti.

Nelle aree aperte, appositamente individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico e destinate ad accogliere parchi o giardini pubblici o d'uso pubblico per il gioco e lo sport non agonistico, possono essere realizzati spazi aperti attrezzati per lo spettacolo all'aperto o attrezzature per la pratica sportiva di base; il progetto, rilasciato solo previo Deliberazione della Giunta Comunale, deve rispettare i seguenti parametri e osservare le relative prescrizioni, in relazione alle diverse sistemazioni:

- a) 65% della superficie d'intervento a verde per prati o prati arborati, da progettare in base ad uno studio dei caratteri ambientali finalizzato a individuare le specie, autoctone o naturalizzate, da utilizzare nelle diverse situazioni d'impianto;
- b) 15% della superficie d'intervento per spazi pavimentati permeabili o semipermeabili, quali parcheggi e percorsi;
- c) 10% della superficie d'intervento per impianti sportivi scoperti, che devono essere correttamente orientati, tenendo comunque conto dell'orditura agraria e del reticolo idraulico minore esistenti;
- d) 10% della superficie d'intervento per attrezzature al coperto che devono essere realizzate con materiali tradizionali, (pietra, laterizio) o leggeri (legno, ferro, vetro) e presentare un'altezza massima (H) non superiore a ml 4,50.

4. Regole Complementari

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

Ogni intervento sulle aree aperte deve valorizzare e conservare gli aspetti dell'assetto storico del territorio aperto, privilegiando assetti vegetazionali che tengano in considerazione le condizioni locali, attraverso appositi e specifici elaborati dimostrativi da produrre nella formazione dei titoli abilitativi edilizi.

X1 - POLO PRODUTTIVO CARABATTOLE

1. Regole Generali

L'Area Artigianale di Carabattole è costituita da zone a prevalente funzione produttiva, destinate a sostenere le attività industriali ed artigianali del Comune.

Il Regolamento Urbanistico riconosce il ruolo fondamentale svolto dalle imprese presenti sul territorio ed il carattere strutturale dell'industrializzazione della piana, assicurandone l'accessibilità dalle principali viabilità regionali, l'infrastrutturazione tecnologicamente adeguata, la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con gli insediamenti residenziali contigui.

All'interno del Polo Produttivo, l'area artigianale di Carabattole si configura come area pianificata, caratterizzata dalla presenza di funzioni diversificate, da un consistente rapporto di copertura e dalla tendenza verso l'impermeabilizzazione dei suoli.

Oltre a dette aree questa tipologia di area ricomprende anche un'area produttiva di recente realizzazione in località La Catena, dove è forte la presenza di attività artigianali in funzione.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti l' Area Artigianale di Carabattole:

I - Industriale e Artigianale;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica.

3. Regole per gli interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate con i Piani Attuativi.

4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

In caso di intervento di Sostituzione Edilizia il lotto dovrà riferirsi a quello del Piano Attuativo che ha originato i fabbricati esistenti.

Al fine di consentire un razionale utilizzo delle aree a parcheggio lungo strada esistenti, e' consentita la realizzazione di un solo accesso carrabile alla viabilità comunale dai lotti edificati in forza dei Piani Attuativi originari, anche se in presenza di più unità immobiliari al suo interno.

In caso di intervento eccedente la manutenzione, i lotti confinanti con aree diverse dall'area a destinazione produttiva dovranno essere opportunamente schermati con alberature o siepi.

Per dimostrate esigenze di adeguamento funzionale o sviluppo aziendale, risultanti da concreti programmi di investimento e di crescita occupazionale, il Consiglio Comunale potrà valutare specifici Piani Attuativi con proposte di ampliamenti di tipo esclusivamente produttivo che superino i limiti fissati nella disciplina degli interventi, ma strettamente commisurati alle programmate esigenze delle aziende e senza costituire nuove unità immobiliari; i piani dovranno essere redatti nel pieno rispetto della vigente disciplina edilizia, con particolare riferimento alle norme sull'impermeabilizzazione dei suoli, tenendo conto delle compatibilità urbanistiche e infrastrutturali della zona e della qualità ambientale degli interventi; la convenzione o l'atto equipollente che regola l'attuazione del piano, da registrare e trascrivere, dovrà contenere l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso di tipo produttivo, né a frazionare l'edificio ampliato per almeno i successivi 10 anni dalla certificazione di agibilità, con l'obbligo del ripristino dello stato originario dell'edificio in caso di verifica del non rispetto degli impegni assunti, nel periodo di validità dell'atto.

X2 - POLO PRODUTTIVO SETTOLA

1. Regole Generali

L'Area Industriale del Settola è costituita da zone a prevalente funzione produttiva, destinate a sostenere le attività industriali ed artigianali del Comune.

Il Regolamento Urbanistico riconosce il ruolo fondamentale svolto dalle imprese presenti sul territorio ed il carattere strutturale dell'industrializzazione della piana, assicurandone l'accessibilità dalle principali viabilità regionali, l'infrastrutturazione tecnologicamente adeguata, la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con gli insediamenti residenziali contigui.

All'interno del Polo Produttivo, l'Area Industriale del Settola si configura come area solo parzialmente pianificata, caratterizzata dalla presenza di funzioni quasi esclusivamente produttive e dalla tendenza verso l'impermeabilizzazione dei suoli; rispetto ad aree produttive contigue essa è caratterizzata da una dimensione maggiore degli edifici e dei lotti.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti l'Area Industriale del Settola:

I - Industriale e Artigianale;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica.

3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate con i Piani Attuativi.

Tali aree, realizzate in forza dei successivi Piani Attuativi promossi da privati, comprendono edifici ed urbanizzazioni che, ai fini di un miglior utilizzo del patrimonio, possono essere ristrutturati e/o ampliati.

4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

Al fine di consentire un razionale utilizzo delle aree a parcheggio lungo strada esistenti e' consentita la realizzazione di un solo accesso carrabile alla viabilità comunale dai lotti edificati in forza dei Piani Attuativi originari, anche se in presenza di più unità immobiliari al suo interno.

In caso di intervento eccedente la manutenzione, i lotti confinanti con aree diverse dall'area a destinazione produttiva dovranno essere opportunamente schermati con alberature o siepi.

Per dimostrate esigenze di adeguamento funzionale o sviluppo aziendale, risultanti da concreti programmi di investimento e di crescita occupazionale, il Consiglio Comunale potrà valutare specifici Piani Attuativi con proposte di ampliamenti di tipo esclusivamente produttivo che superino i limiti fissati nella disciplina degli interventi, ma strettamente commisurati alle programmate esigenze delle aziende e senza costituire nuove unità immobiliari; i piani dovranno essere redatti nel pieno

rispetto della vigente disciplina edilizia, con particolare riferimento alle norme sull'impermeabilizzazione dei suoli, tenendo conto delle compatibilità urbanistiche e infrastrutturali della zona e della qualità ambientale degli interventi; la convenzione o l'atto equipollente che regola l'attuazione del piano, da registrare e trascrivere, dovrà contenere l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso di tipo produttivo, né a frazionare l'edificio ampliato per almeno i successivi 10 anni dalla certificazione di agibilità, con l'obbligo del ripristino dello stato originario dell'edificio in caso di verifica del non rispetto degli impegni assunti, nel periodo di validità dell'atto.

L1 - ASSE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE LUNGO LA SP1 - ASSE EST/OVEST

1. Regole Generali

L'Asse delle Attività Economiche nelle sue sezioni est ed ovest è costituito da aree poste lungo la SP1 dove sono localizzabili funzioni miste produttive, direzionali o commerciali.

Il Regolamento Urbanistico per tali aree, individua un insieme di funzioni che, assieme all'adeguamento dell'asse stradale, concorrono alla sua trasformazione in luogo privilegiato delle funzioni e dei servizi d'eccellenza, quali attività direzionali, ricettive, commerciali e produttive, a bassa densità edilizia.

Per tali aree il Regolamento Urbanistico distingue obiettivi complementari:

- trasformazione e riuso degli edifici esistenti verso funzioni terziarie e produttive compatibili, nel tratto orientale, dal confine con il Comune di Prato all'intersezione con la SP6;
- recupero dell'episodico tessuto esistente verso funzioni terziarie nel tratto occidentale, tra l'intersezione con il prolungamento di via Assisi e il confine comunale con Pistoia.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti l'Asse delle Attività Economiche sezioni est ed ovest:

- I - Industriale e Artigianale;
- L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica.

3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate con Piani Attuativi, a Est, o dell'episodico tessuto che si confronta con la SP1, a Ovest.

4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

L'incremento di carico urbanistico di tipo commerciale è inoltre subordinato alla verifica dell'esistenza o alla contestuale realizzazione di opere di viabilità che consentano un efficace connessione con la viabilità principale, realizzando ingressi e uscite dalle aree private appositamente separati, secondo appositi elaborati da allegare agli atti necessari alla formazione del relativo titolo abilitativo edilizio.

L2 - ASSE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE LUNGO LA SP1 - ASSE CENTRO

1. Regole Generali

L'Asse delle Attività Economiche nella sua sezione centrale è costituito da aree poste lungo la SP1 dove sono localizzabili funzioni miste residenziali e terziarie.

Il Regolamento Urbanistico per tali aree, individua un insieme di funzioni che, assieme all'adeguamento dell'asse stradale, concorrono alla sua trasformazione in luogo privilegiato delle funzioni e dei servizi d'eccellenza, quali attività direzionali, ricettive, commerciali e produttive, a bassa densità edilizia.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti l'Asse delle Attività Economiche lungo la SP1 nella sua sezione centrale:

- R - Residenziale;
- Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato;
- D - Direzionale.

3. Regole per gli Interventi

Sono interventi caratterizzanti l'Asse delle Attività Economiche sezione centrale la Ristrutturazione Edilizia.

4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

L'incremento di carico urbanistico di tipo commerciale è inoltre subordinato alla verifica dell'esistenza o alla contestuale realizzazione di opere di viabilità che consentano un efficace connessione con la viabilità principale, realizzando ingressi e uscite dalle aree private appositamente separati, secondo appositi elaborati da allegare agli atti necessari alla formazione del relativo titolo abilitativo edilizio.

R0 - RESIDENZA NEI LUOGHI CENTRALI

1. Regole Generali

All'interno delle aree della Residenza si distinguono porzioni di tessuto insediativo che si caratterizzano per la presenza di destinazione miste, con prevalenza di funzioni residenziali, commerciali ai piani terra e direzionali ai piani superiori, definibili come la Residenza nei Luoghi Centrali e localizzate al centro del territorio come nelle principali frazioni che lo costituiscono.

Queste parti edificate si relazionano con i principali spazi aperti del territorio comunale, per lo più pavimentati, individuando un sistema di slarghi e piazze, dedicati al passeggio o agli incontri, che costituiscono l'insieme dei Luoghi Centrali di Agliana.

Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza nei Luoghi Centrali:

- favorisce lo sviluppo delle attività commerciali di vicinato ai piani terra degli edifici;
- mantiene e valorizza la struttura policentrica degli insediamenti allo scopo di salvaguardarne i caratteri identitari e le differenti potenzialità delle frazioni;
- recupera e valorizza gli edifici e le porzioni antiche del tessuto insediativo, al fine di creare servizi ed attività commerciali di vicinato o attività terziarie, che risultino connesse in un unico centro civico, qualificato da spazi di relazione attrezzati.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti la Residenza nei Luoghi Centrali:

R - Residenziale;

Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato;

D - Direzionale;

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

4. Regole Integrative

Al fine di creare Centri Civici dotati di servizi ed attività commerciali di vicinato o attività terziarie, connesse da spazi di relazione qualificati, l'incremento di carico urbanistico per destinazioni terziarie ai piani terra degli edifici non è comunque subordinato alla verifica dell'adeguata disponibilità di aree a standard o alla loro contestuale realizzazione, giusta la dotazione di spazi a parcheggio esistenti e la loro regolamentazione attuata con il Piano di settore competente.

Al fine di concretizzare il "Centro Commerciale Naturale" di Agliana l'incremento di carico urbanistico per Destinazioni Commerciali al Dettaglio per Esercizi di Vicinato ai piani terra degli edifici non è comunque subordinato alla verifica dell'adeguata disponibilità di aree a parcheggio di relazione, giusta la dotazione di spazi a parcheggio esistenti e la loro regolamentazione attuata con il Piano di settore competente.

La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti opere pertinenziali.

Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano frazionamento con formazione di nuove unità immobiliari residenziali di tipo abitativo, con SUL totale di progetto superiore a mq 180, dovranno garantire un rapporto tra la SUL totale ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 60.

Ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria in queste aree deve essere corredato da uno studio in cui si dimostri che l'intervento sia progettato e realizzato con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto edilizio esistente e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi dell'edificio e l'inserimento di elementi edilizi incongrui con le parti storiche rilevate.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale.

R1 - RESIDENZA CONSOLIDATA

1. Regole Generali

La Residenza Consolidata è caratterizzata dalla presenza di edifici di valore storico e testimoniale, variamente aggregati, che danno luogo ad agglomerati contraddistinti da alta densità insediativa e corrispondono in linea generale con il sistema insediativo antico, presente già nella prima metà dell'800.

Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Consolidata dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente nel rispetto dei caratteri storici degli edifici, evitando l'alterazione delle quote degli orizzontamenti e gli incrementi volumetrici, fatti salvi quelli dovuti ad adeguamenti igienico-sanitari, dettagliando materiali, coloriture e trattamento degli elementi di decoro esistenti.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti la Residenza Consolidata:

R - Residenziale.

3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti opere pertinenziali.

Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano frazionamento con formazione di nuove unità immobiliari residenziali di tipo abitativo, con SUL totale di progetto superiore a mq 180, dovranno garantire un rapporto tra la SUL totale ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 60.

Ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria in queste aree deve essere corredato da uno studio in cui si dimostri che l'intervento sia progettato e realizzato con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto edilizio esistente e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi dell'edificio e l'inserimento di elementi edilizi incongrui con le parti storiche rilevate.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale.

R2 - RESIDENZA COMPATTA

1. Regole Generali

La Residenza Compatta è definita da parti di tessuto residenziale cresciute in base a singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, che hanno dato luogo, nella maggior parte dei casi, a case isolate su lotto o case a schiera di modeste dimensioni, generalmente poste lungo la viabilità storica trasformata.

Il carattere principale di queste zone è costituito dalla disomogeneità degli edifici e dei lotti, dalla estrema frammentazione del suolo pubblico e da una dotazione di opere di urbanizzazione primaria non correlata ai carichi insediativi esistenti.

Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Compatta dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, permettendo ampliamenti volumetrici "una tantum" che si inseriscano in modo armonico nel contesto insediativo, indicando gli allineamenti da rispettare per gli interventi di sopraelevazione o i parametri da osservare nei frazionamenti.

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti la Residenza Compatta:

R - Residenziale.

3. Regole per gli Interventi

Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Compatta la Ristrutturazione Edilizia.

4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti opere pertinenziali.

Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano frazionamento con formazione di nuove unità immobiliari residenziali di tipo abitativo, con SUL totale di progetto superiore a mq 180, dovranno garantire un rapporto tra la SUL totale ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 60.

Al fine di garantire un corretto utilizzo del patrimonio edilizio esistente, senza incidere sulla qualità e quantità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, gli interventi di ristrutturazione che prevedano la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione abitativa sono consentiti solo quando le unità immobiliari derivate siano o vengano dotate di spazi per la sosta stanziale in misura di almeno un posto auto ogni unità immobiliare di progetto, collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità; si può derogare alla presente regola nel solo caso in cui il progetto preveda, per comprovate esigenze familiari, la suddivisione di una unità immobiliare in due unità derivate.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale.

R3 - RESIDENZA DIFFUSA

1. Regole Generali

La Residenza Diffusa è costituita da quartieri residenziali, esito d'interventi edilizi unitari e morfologicamente riconoscibili.

Le aree della Residenza Diffusa ricomprendono gli interventi residenziali pubblici recentemente realizzati, dove peraltro è forte la presenza di opere di urbanizzazione pianificate e una buona dotazione di infrastrutture, verde e parcheggi.

Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Diffusa dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, ponendo attenzione che non siano snaturati i caratteri architettonici dei complessi di edifici realizzati unitariamente;

2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti la Residenza Diffusa:

R - Residenziale.

3. Regole per gli Interventi

Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Diffusa la Ristrutturazione Edilizia.

4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti opere pertinenziali.

Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano frazionamento con formazione di nuove unità immobiliari residenziali di tipo abitativo, con SUL totale di progetto superiore a mq 180, dovranno garantire un rapporto tra la SUL totale ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 60.

Al fine di garantire un corretto utilizzo del patrimonio edilizio esistente, senza incidere sulla qualità e quantità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, gli interventi di ristrutturazione che prevedano la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione abitativa sono consentiti solo quando le unità immobiliari derivate siano o vengano dotate di spazi per la sosta stanziale in misura di almeno un posto auto ogni unità immobiliare in progetto, collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità, si può derogare alla presente regola nel solo caso in cui il progetto preveda, per comprovate esigenze familiari, la suddivisione di una unità immobiliare in due unità derivate.

All'interno di questa aree ogni intervento previsto su immobili realizzati secondo un progetto unitario, quali condomini, complessi di case o villette a schiera, deve rispettare le scelte progettuali originarie senza introdurre elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, oppure essere condotto a livello di tutto l'edificio su cui si interviene.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale.

IL TERRITORIO URBANO
OBIETTIVI SPECIFICI E VALUTAZIONE DELLE AZIONI

Al Territorio Urbano è riferita ad una serie di obiettivi specifici che articolano e sviluppano gli obiettivi generali precedentemente enunciati. A tali obiettivi specifici è correlato un gruppo di Azioni diffuse, la valutazione delle quali è singolarmente presentata nelle successive pagine.

Va inoltre evidenziato che una parte significativa degli obiettivi specifici è perseguita attraverso i progetti (Azioni specifiche), ai quali si rimanda come azione di riferimento.

Creare una connessione ambientale, intesa come area attrezzata per il gioco, lo sport e le feste, che colleghi le aree naturali lungo il torrente Brana, con gli spazi aperti sul torrente Bure in prossimità di Spedalino e che funga come elemento di riequilibrio ambientale interno al tessuto urbano

Azione 16: individuazione delle Aree per il Verde e lo Sport

Creare una struttura di capisaldi verdi attrezzati, collegati tra di loro, intesi come parchi urbani a servizio dei paesi

Azione 16: individuazione delle Aree per il Verde e lo Sport

Azione 17: individuazione dei Capisaldi del Verde Urbano

Valorizzare l'impianto territoriale storico, attraverso la riqualificazione dei diversi centri della pianura

Azione 18: interventi per la conservazione degli edifici di pregio e valore storico e testimoniale

Azione 19: norme per la Residenza consolidata

Azione 20: norme per la residenza nei luoghi centrali

Arrestare la dispersione insediativa e promuovere la ricomposizione dei tessuti, attraverso il riconoscimento, il mantenimento e il recupero della struttura urbana diffusa, il completamento e il riordino dei tessuti edilizi esistenti non saturi, la loro riqualificazione e ricomposizione morfologica e funzionale

Azione 21: norme per la riqualificazione dei tessuti e l'adeguamento degli edifici esistenti ai requisiti appropriati all'uso

Favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente, attraverso l'individuazione di regole per il recupero, misurate sulla consistenza e tipologia degli edifici esistenti

Azione 18: interventi per la conservazione degli edifici di pregio e valore storico e testimoniale

Azione 21: norme per la riqualificazione dei tessuti e l'adeguamento degli edifici esistenti ai requisiti appropriati all'uso

Ricomporre il sistema insediativo mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione delle aree dismesse e nuovi interventi finalizzati alla ricucitura e alla definizione dei margini degli insediamenti

Azione 18: interventi per la conservazione degli edifici di pregio e valore storico e testimoniale

Azione 21: norme per la riqualificazione dei tessuti e l'adeguamento degli edifici esistenti ai requisiti appropriati all'uso

Salvaguardare la centralità del comparto produttivo tessile esistente

Azione 7: Incentivi per l'Innovazione Tecnologica dei Processi Produttivi

Azione 22: norme per adeguamento e sviluppo aziendale

Riqualificare le aree produttive esistenti favorendo l'innalzamento del livello qualitativo e quantitativo delle infrastrutture e dei servizi alle imprese

Azione 11: Incentivi per l'Innovazione Tecnologica dei Processi Produttivi

Azione 22: norme per adeguamento e sviluppo aziendale

Azione 23: norme per le aree produttive esistenti

Perseguimento degli obiettivi individuati dal Piano Strutturale ed equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica

Azione: norme perequative - L'attivazione dell'azione è demandata ai progetti compresi nelle aree di trasformazione

Azione 16: individuazione delle Aree per il Verde e lo Sport

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento di spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	critico
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	individuazione di nuovi spazi di aggregazione	positivo
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		

Misure di mitigazione e condizioni:

- previsione di percorsi pedonali e ciclabili a servizio delle aree attrezzate e di collegamento fra di loro.

Altre indicazioni:

Azione 17: individuazione dei Capisaldi del Verde Urbano

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumo di suolo	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
Sicurezza stradale		-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento di spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	critico
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	individuazione di nuovi spazi di aggregazione	positivo
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		

Misure di mitigazione e condizioni:

- previsione di percorsi pedonali e ciclabili a servizio delle aree attrezzate e di collegamento fra di loro.

Altre indicazioni:

Azione 19: norme per la Residenza consolidata

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	-	
		Consumo di suolo	-	
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	-	
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	recupero e valorizzazione del patrimonio storico e dell'impianto di matrice antica consolidato	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		
Misure di mitigazione e condizioni:				
Altre indicazioni:				

Azione 20: norme per la Residenza nei luoghi centrali

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	-	
		Consumo di suolo	-	
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	-	
		Produzione di rifiuti	-	
		Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
Sicurezza stradale		-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento della dotazione di spazi di uso pubblico	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	recupero e valorizzazione del patrimonio storico e dell'impianto di matrice antica consolidato	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	rafforzamento dei luoghi di riferimento della comunità ed in particolare delle singole frazioni	positivo
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		

Misure di mitigazione e condizioni:

Altre indicazioni:

Azione 21: norme per la riqualificazione dei tessuti e l'adeguamento degli edifici esistenti ai requisiti appropriati all'uso

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	-	
		Consumo di suolo	-	
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	-	
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della struttura urbana consolidata; riqualificazione dei manufatti e degli spazi	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	-	
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		
Misure di mitigazione e condizioni:				
Altre indicazioni:				

Azione 22: norme per adeguamento e sviluppo aziendale

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	incremento delle aree impermeabilizzate	compatibile
		Consumo di suolo	-	
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	-	
		Produzione di rifiuti	-	
		Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
Sicurezza stradale		-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	-	
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	possibile incremento dell'occupazione o almeno mantenimento delle attività esistenti	positivo
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		

Misure di mitigazione e condizioni:

Altre indicazioni: Si ritiene opportuno definire eventuali limiti massimi di copertura del lotto di pertinenza per evitare l'eccessiva impermeabilizzazione del suolo.
Si dovranno in ogni caso privilegiare soluzioni progettuali orientate alla riduzione del fabbisogno energetico e idrico ed alla riduzione della produzione di rifiuti.

Azione 23: norme per le aree produttive esistenti

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	-	
		Salvaguardia acquiferi	-	
		Consumo di suolo	-	
		Consumi energetici	-	
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	-	
		Inquinamento atmosferico	-	
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	-	
		Produzione di rifiuti	-	
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	-	
	Sicurezza stradale	-		
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento della dotazione di spazi di uso pubblico	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	-	
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	-	
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	-	
		Potenziale di aggregazione sociale	-	
		Potenziale occupazionale	possibile incremento dell'occupazione o almeno mantenimento delle attività esistenti	positivo
	Valore delle risorse	Valore d'uso	-	
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	-	
Delocalizzazione		-		

Misure di mitigazione e condizioni:

Altre indicazioni:

Si dovranno in ogni caso privilegiare soluzioni progettuali orientate alla riduzione del fabbisogno energetico e idrico ed alla riduzione della produzione di rifiuti.

Nelle pagine successive vengono approfonditi i contenuti del RU relativi alle 21 Azioni specifiche determinate in relazione ad aree disciplinate dal Regolamento attraverso appositi disposti normativi contenuti nella disciplina del Territorio Presente, se riferite ad aree da recuperare, riqualificare ed in corso di trasformazione, o nella disciplina del Territorio Futuro, se riferite ad aree di trasformazione.

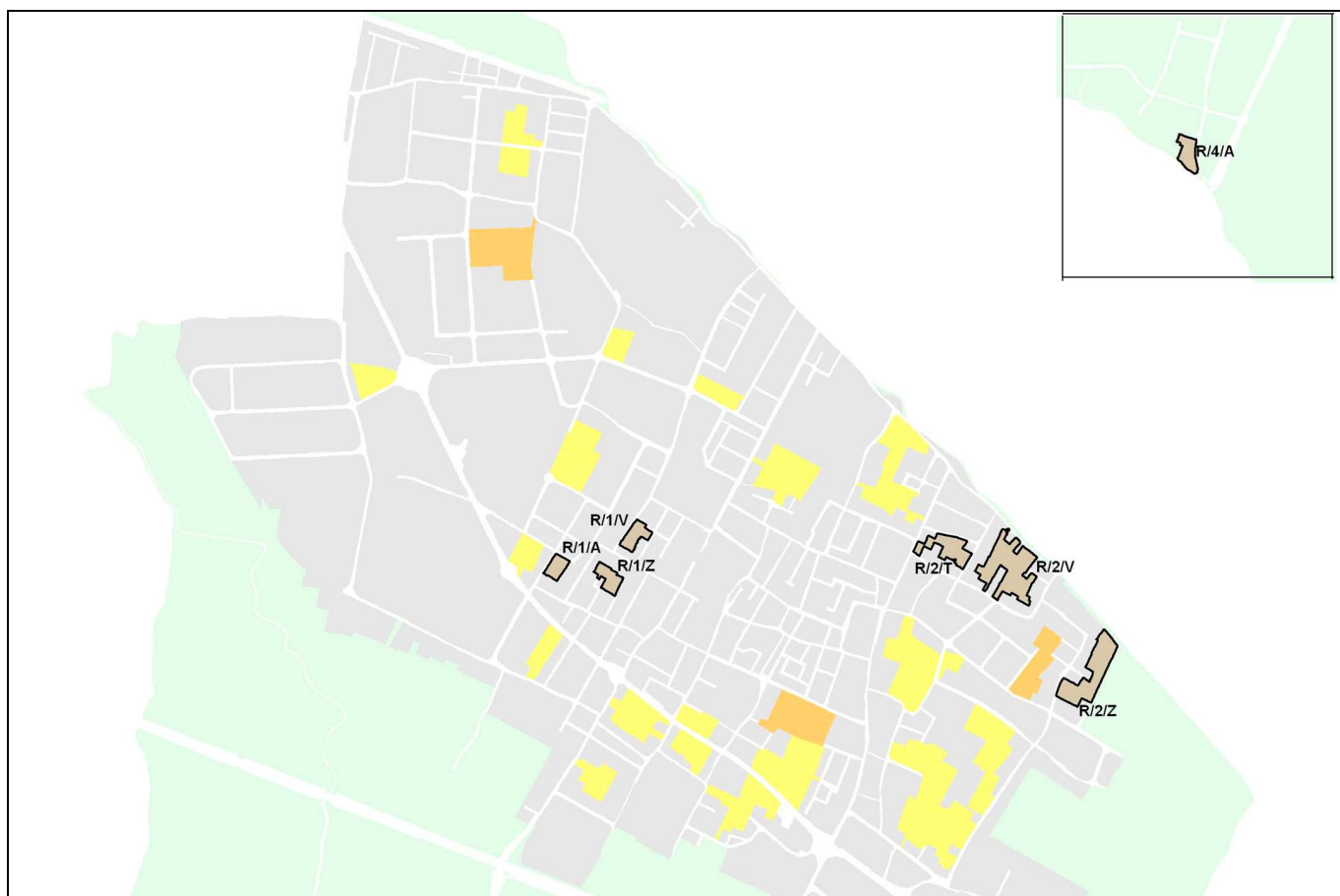
Le Azioni specifiche corrispondono ad interventi complessi, non riferibili ad un solo specifico obiettivo e pertanto non sono abbinate a singoli **OBIETTIVI** specifici. Di ciascuna **AZIONE** viene fornita una schedatura che comprende la definizione dello stato di fatto, degli obiettivi, delle previsioni specifiche, con alcuni schemi grafici che presentano una possibile soluzione progettuale coerente, alla quale segue la scheda di **VALUTAZIONE**.

Le Aree di Recupero e di Riqualificazione Insediativa sono individuate da apposito perimetro e per ogni intervento in tali aree corre l'obbligo riferirsi alle schede di seguito compilate ed elencate:

UTOE	ID	TIPO	SIGLA	NOME
UTOE 1	R/1	RECUPERO	R/1/A	Palandri
		RIQUALIFICAZIONE	R/1/Z	Alfieri
			R/1/V	Bellini
UTOE 2	R/2	RIQUALIFICAZIONE	R/2/Z	Pasubio
			R/2/V	Santini
			R/2/T	Gaber
UTOE 4	R/4	RECUPERO	R/4/A	Baldi

Occorre precisare che per questa sezione i parametri urbanistici previsti nelle Aree di Riqualificazione Insediativa sono assunti secondo la seguente tabella

Parcheggi	Verde	SF	SC	SUL	H
mq/mc	mq/mc	ml	mq	mq	ml
6/100	18/100	ST-OU	35%SF	esistente	10.50



1. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un complesso di edifici di rilevante valore storico, distribuiti su una corte a giardino, che qualifica l'antico impianto del complesso. Di particolare interesse la casa patronale, da cui trae denominazione il complesso, attualmente inglobata nel tessuto urbano. Alla casa e' annesso anche un fabbricato in parte utilizzato per fini artigianali o rimessa. Sono presenti manomissioni, in particolare modifiche alle finiture, una scala esterna, terrazzi e corpi aggiunti. Di particolare interesse il cancello in ferro battuto con montanti in mattoni intonacati, decorati da edicole e sormontati da leoni in pietra.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

b) **Degrado Fisico**, per condizioni di staticità dell'edificato connesse all'usura del tempo, con diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture, e inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, soprattutto per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

a) recuperare qualitativamente a fini residenziali o compatibili un complesso di edifici in parte in stato di abbandono o con usi impropri.

3. Stato di Progetto

Il recupero dell'edificio deve avvenire attraverso un Progetto Convenzionato che permetta di omogeneizzare i modi di intervento e riorganizzare le modalità di finitura del complesso; infatti a causa del frazionamento della proprietà esso mostra disomogeneità evidenti che inficiano il suo ruolo di permanenza storica del tessuto edilizio aglianese.

Il Progetto Convenzionato deve rilevare attraverso appositi elaborati e analisi storiche le caratteristiche di pregio dell'immobile.

4. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumo di suolo	nessun incremento	positivo
		Consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
	Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	recupero di manufatti esistenti di valore storico in stato di abbandono	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	assenza di effetti	compatibile
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
Delocalizzazione		assenza di effetti (non prevista)	nullo	

Misure di mitigazione e condizioni:

Altre indicazioni:

Vista l'assenza di spazi pubblici, si consiglia comunque, in sede di approfondimento progettuale, la previsione di spazi di uso collettivo, valorizzando in particolare la corte.

1. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un vuoto interno ad un consistente isolato urbano in parte coltivato a orto, dove sono presenti due edifici produttivi non più utilizzati e inseriti in un tessuto residenziale circostante, prevalentemente costituito da case isolate su lotto.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- Degrado Urbanistico**, per la carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria presenti, in particolare per opere di viabilità;
- Degrado Fisico**, per la presenza di ridotte condizioni d'utilizzabilità degli edifici produttivi esistenti dovuta a inadeguatezza tipologica alle moderne esigenze e collocazione inadeguata rispetto al tessuto residenziale circostante;
- Degrado Socio-economico**, per la presenza di destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- recuperare a fini residenziali un'area produttiva in contrasto con la prevalente destinazione di zona;
- realizzare un attraversamento nord sud del complesso isolato interessato dall'intervento.

3. Stato di Progetto (ST mq 4.806)

I nuovi edifici residenziali devono adeguarsi al disegno creato dai capannoni esistenti, di cui si prescrive la sostituzione dell'attuale consistenza superficiale; i nuovi corpi, orientati nord sud, saranno caratterizzati da altezze contenute, tipologia a schiera e giardini retrostanti. Piccoli parcheggi, fasce a verde di decoro e la realizzazione dell'attraversamento nord sud qualificano l'intervento dal punto di vista urbanizzativo.

4. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumo di suolo	nessun incremento	positivo
		Consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	potenziale presenza di suolo inquinato	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
	Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	sostituzione di manufatti esistenti privi di valore storico a destinazione incompatibile con il tessuto residenziale e in stato di abbandono	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	assenza di effetti	compatibile
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
Delocalizzazione		costi di eventuale bonifica del suolo	compatibile	

Misure di mitigazione e condizioni:

- il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale impone una verifica preventiva della necessità o meno di una bonifica del suolo mediante un Piano di Caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. n.152/06.

Altre indicazioni:

Il progetto dovrà verificare la possibilità di mantenere inedificata l'area verde interna all'isolato all'estremità nord-ovest del comparto, destinandola a spazio di pertinenza residenziale o a verde pubblico.

Dovrà inoltre essere verificata la possibilità di realizzare il collegamento interno nord-sud solo come percorso pedonale e/o ciclabile, evitando l'attraversamento carrabile al fine di tutelare la vivibilità dell'insediamento e permettere soltanto l'accessibilità locale ai nuovi alloggi.

1. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un consistente edificio produttivo ancora utilizzato, ma inserito in un tessuto residenziale circostante, prevalentemente costituito da case isolate su lotto.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- Degrado Urbanistico**, per la carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria in relazione al tipo di edificio presente;
- Degrado Igienico**, per la presenza di ridotte condizioni d'utilizzabilità degli edifici per inadeguatezza tipologica alle moderne esigenze e soprattutto collocazione inadeguata di un consistente volume nel tessuto residenziale circostante;
- Degrado Socio-economico**, per la presenza di destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo;

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- recuperare a fini residenziali un'area produttiva in contrasto con la prevalente destinazione di zona.
- riallacciare la via Scuole Nuove alla via Bellini.

3. Stato di Progetto (ST mq 4.858)

Il nuovo edificio residenziale sarà orientato nord sud lungo la via Bellini. Solo un parcheggio, che si attesta sulla via Scuole Nuove, ricollegata alla maglia esistente, qualifica l'intervento dal punto di vista urbanizzativo.

Fino alla prevista dismissione della scuola su via Bellini e il possibile recupero del giardino esistente a strada, l'intervento non potrà essere oggetto di convenzionamento.

Per il carattere particolarmente intensivo dell'intervento, le aree a verde necessarie a soddisfare gli standard prescritti, possono essere reperite in altre aree a simile destinazione nella UTOE 1 oppure essere monetizzate.

4. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumo di suolo	nessun incremento	positivo
		Consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	potenziale presenza di suolo inquinato	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
	Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	sostituzione di manufatti esistenti privi di valore storico a destinazione incompatibile con il tessuto residenziale	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	assenza di effetti	compatibile
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
Delocalizzazione		costi di trasferimento dell'attività esistente e di eventuale bonifica del suolo	compatibile	

Misure di mitigazione e condizioni:

- il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale impone una verifica preventiva della necessità o meno di una bonifica del suolo mediante un Piano di Caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 152/06.

Altre indicazioni:

Il parcheggio pubblico potrebbe essere localizzato in alternativa anche lungo via Bellini, in modo tale da consentire il mantenimento delle modalità insediative consolidate dell'isolato e in particolare del fronte lungo via Trieste.

1. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un episodico tessuto di edifici produttivi, in parte in stato di degrado funzionale e urbanistico dovuti al disuso della loro consistenza o seppur utilizzati incompatibili con la destinazione residenziale dell'area de La Catena, prevista dal Piano Strutturale.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- Degrado Urbanistico**, per la carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria presenti, in particolare il mancato completamento viario di via Pasubio con la nuova strada da sud in corso di ultimazione;
- Degrado Fisico**, per la presenza di ridotte condizioni d'utilizzazione degli edifici a causa anche di precarie condizioni statiche, fatiscenza di finiture ed impianti, ma soprattutto inadeguatezza tipologica;
- Degrado Socio-economico**, per la presenza di destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo;
- Degrado Ambientale**, per la presenza di aree libere impropriamente utilizzate, con impoverimento fisico delle aree urbane.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- recuperare a fini residenziali un'area produttiva da riqualificare;
- realizzare un necessario collegamento viario che riallacci via Pasubio con la nuova strada da sud.

3. Stato di Progetto (ST mq 16.614)

I nuovi edifici residenziali devono adeguarsi al disegno creato dai capannoni esistenti, di cui si prescrive la sostituzione dell'attuale consistenza superficiale; i nuovi corpi, orientati nord sud, saranno caratterizzati da altezze contenute e tipologia a schiera con giardini retrostanti. Il completamento della via Pasubio e il suo riallaccio alla viabilità esistente dotandola di fasce a verde di decoro qualificano l'intervento dal punto di vista urbanizzativo.

4. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumo di suolo	nessun incremento	positivo
		Consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	- incremento del carico dei reflui in un sistema di smaltimento carente dal punto di vista depurativo; - potenziale presenza di suolo inquinato	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
	Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	compatibile	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	sostituzione di manufatti esistenti privi di valore storico a destinazione incompatibile con il tessuto residenziale e in parte in stato di degrado	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
Delocalizzazione		costi di eventuale bonifica del suolo	compatibile	

Misure di mitigazione e condizioni:

- il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale impone una verifica preventiva della necessità o meno di una bonifica del suolo mediante un Piano di Caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. n.152/06;
- verifica preliminare della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione ed eventuale potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui.

Altre indicazioni:

Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici.
Le aree da destinare a verde pubblico dovranno essere realizzate in posizioni tali da privilegiare la facilità di accesso e la centralità ma anche la continuità con gli spazi aperti circostanti e parte dei parcheggi pubblici dovrà essere localizzata lungo via Casello in modo da rafforzare la dotazione di spazi di sosta a servizio del carente tessuto consolidato

1. Stato di Fatto

L'area è composta da due parti distinte e con caratteristiche diverse: a sud l'area è libera da fabbricati e coltivata a orti, quali resedi allungati degli edifici residenziali su via Santini; a nord invece un tessuto di edifici produttivi, solo in parte in muratura, si attesta sulla vecchia provinciale occupando in profondità l'isolato oggetto d'intervento.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- Degrado Urbanistico**, per la carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria presenti, in particolare un'attraversamento del compatto isolato urbano;
- Degrado Fisico**, per la presenza di ridotte condizioni d'utilizzazione degli edifici a causa anche di precarie condizioni statiche, fatiscenza di finiture ed impianti, ma soprattutto inadeguatezza tipologica;
- Degrado Igienico**, per le ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione degli edifici, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;
- Degrado Socio-economico**, per la presenza di destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo;

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- recuperare a fini residenziali un'area produttiva in parte in stato di abbandono;
- realizzare un necessario collegamento viario che riallacci via Santini con la vecchia provinciale, ricucendo le maglie del tessuto esistente.

3. Stato di Progetto (ST 22.448 mq)

I nuovi edifici residenziali si organizzano in palazzine lungo il tratto di strada che attraversa il complesso isolato in senso nord sud ricollegando la vecchia provinciale con la via Santini; all'interno il verde, anche privato, ma soprattutto un parcheggio sulla via Volturmo per dar fiato alla strettoia del Casello, antico centro civico della frazione.

4. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumo di suolo	nessun incremento	positivo
		Consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	- incremento del carico dei reflui in un sistema di smaltimento carente dal punto di vista depurativo; - potenziale presenza di suolo inquinato	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Sicurezza stradale	nuovo attraversamento carrabile che collega la vecchia Provinciale con via Santini	critico
		Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi verdi e degli spazi di sosta anche a servizio del centro civico della frazione	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
	Condizioni sociali	Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	critico
		Potenziale di recupero	sostituzione di manufatti esistenti privi di valore storico a destinazione incompatibile con il tessuto residenziale e in parte in stato di degrado	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	assenza di effetti	critico
	Valore delle risorse	Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
		Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
Delocalizzazione		costi di eventuale bonifica del suolo	compatibile	

Misure di mitigazione e condizioni:

- il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale impone una verifica preventiva della necessità o meno di una bonifica del suolo mediante un Piano di Caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. n.152/06;
- verifica preliminare della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione ed eventuale potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- disegno della viabilità interna di attraversamento nord sud che non incentivi una percorrenza veloce, ad esempio evitando la formazione di un unico rettilineo;
- previsione collegamenti pedonali con l'area del centro civico e prolungamento degli spazi di riferimento per la collettività attraverso l'individuazione di spazi verdi pubblici relazionati al centro civico.

Altre indicazioni: Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici.

1. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un episodico tessuto di edifici produttivi, in parte in stato di degrado funzionale e urbanistico dovuti al disuso della loro consistenza. Unico episodio notevole, il Lanificio Emmebi, organizzato su una strada interna coperta che distribuisce i capannoni latitanti.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- Degrado Urbanistico**, per la carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria presenti;
- Degrado Fisico**, per la presenza di ridotte condizioni d'utilizzazione degli edifici a causa anche di precarie condizioni statiche, fatiscenza di finiture ed impianti, ma soprattutto inadeguatezza tipologica;
- Degrado Socio-economico**, per la presenza di destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo.

2. Obbiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- recuperare a fini residenziali un'area produttiva in parte in stato di abbandono.

3. Stato di Progetto (ST 9.045 mq)

I nuovi edifici residenziali devono adeguarsi al disegno creato dai capannoni esistenti, di cui si prescrive la sostituzione dell'attuale consistenza superficiale; questi nuovi corpi, orientati nord sud, saranno caratterizzati da altezze contenute, tipologia a schiera e distribuiti su strade interne a parcheggio privato, con giardini retrostanti.

Solo un parcheggio che si attesti sulla via Lavagnini, una fascia di verde di decoro su via Gaber e un percorso pedonale che sulle tracce della strada coperta del Lanificio tagli in due l'isolato qualificano l'intervento dal punto di vista urbanizzativo.

4. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumo di suolo	nessun incremento	positivo
		Consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	- incremento del carico dei reflui in un sistema di smaltimento carente dal punto di vista depurativo; - potenziale presenza di suolo inquinato	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo
		Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
	Condizioni sociali	Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	nuovo collegamento pedonale, in continuità con il contesto	positivo
		Potenziale di recupero	sostituzione di manufatti esistenti privi di valore storico a destinazione incompatibile con il tessuto residenziale e in parte in stato di degrado	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	assenza di effetti	compatibile
	Valore delle risorse	Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
		Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	costi di eventuale bonifica del suolo	compatibile

Misure di mitigazione e condizioni:

- il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale impone una verifica preventiva della necessità o meno di una bonifica del suolo mediante un Piano di Caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. n.152/06;

- verifica preliminare della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione ed eventuale potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui.

Altre indicazioni:

Le aree di uso pubblico – spazi verdi o pavimentati - dovranno essere localizzate lungo il percorso pedonale che si collega al passaggio coperto del Lanificio.

1. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un complesso di edifici di rilevante valore storico, aperti su un giardino, che separa la Villa, eretta a bastione sull'argine dell'Ombrone, dalle scuderie con corpo di fabbrica a L verso nord.

La prima ha una struttura imponente e presenta una doppia gradinata in travertino, stemmi, portali in pietra serena e un torrino merlato. Le annesse scuderie, attualmente in stato di abbandono e degrado, sono caratterizzate da un fronte sud di particolare pregio, in stile manierista.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- b) **Degrado Fisico**, per precarie condizioni di staticità dell'edificato connesse all'usura del tempo, con diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture e carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;
- d) **Degrado Socio-economico**, per il completo abbandono dell'immobile non compatibile con l'intorno insediativo.

2. Obbiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- a) recuperare qualitativamente e a fini compatibili un complesso di edifici in stato di abbandono.

3. Stato di Progetto

Il recupero del complesso di edifici deve avvenire attraverso un Piano che permetta di riqualificare l'area ormai da tempo in stato di abbandono, definire i modi di intervento e recuperare le modalità di finitura del complesso.

Detto piano si deve misurare con il rischio idraulico cui è sottoposta l'area di appartenenza e definire anche eventuali usi pubblici o turistici che potrebbero essere affidati a parte del complesso, giusta la sua particolare qualità che connota la porzione aglianese della Frazione de La Ferruccia, in particolare relativamente al corpo nord delle scuderie.

4. Valutazione

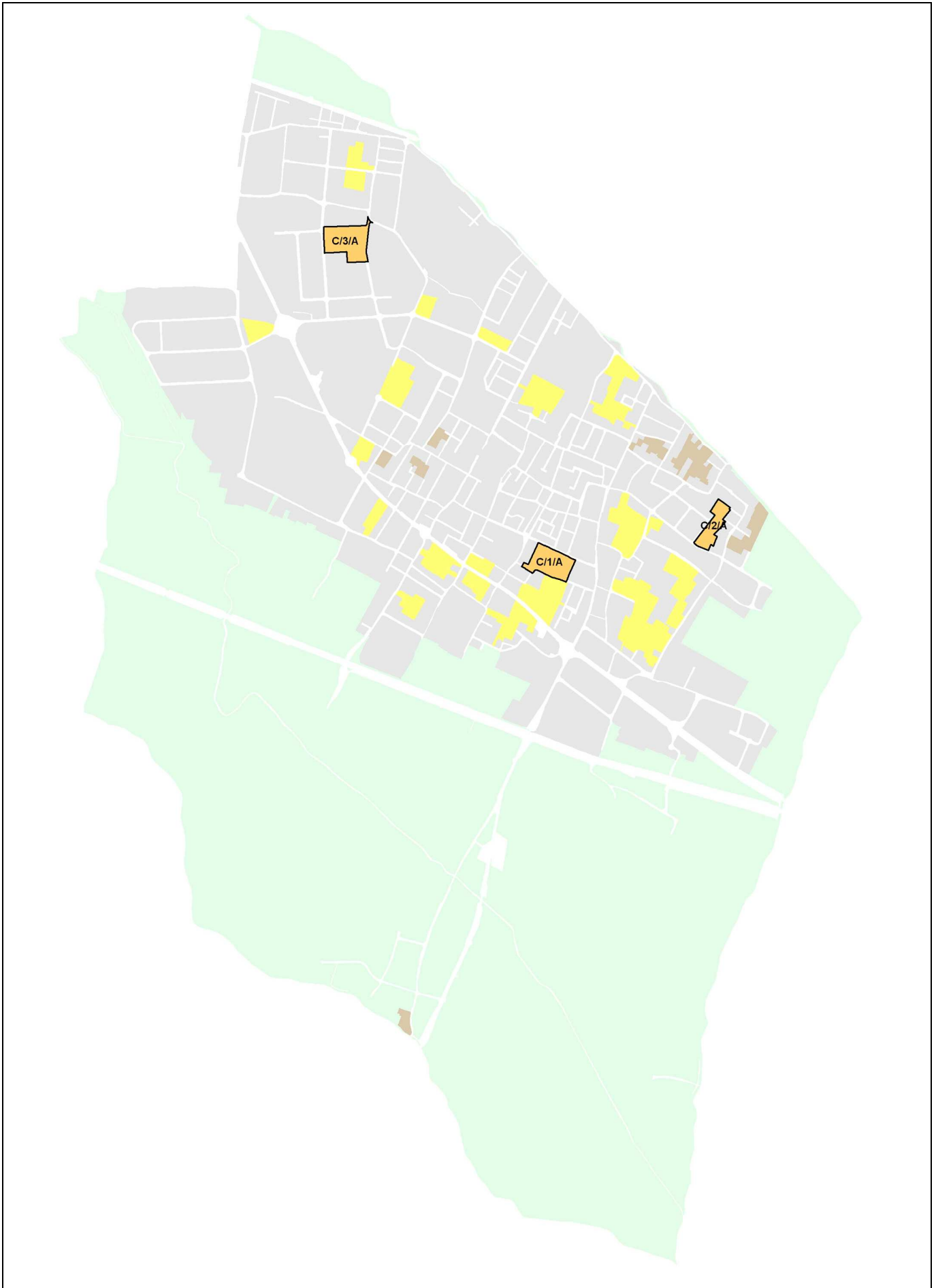
indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Salvaguardia acquiferi	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Consumo di suolo	nessun incremento	positivo
		Consumi energetici	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui in un sistema di smaltimento attualmente insufficiente	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	area a rischio idraulico per tempi di ritorno duecentennali caratterizzata da un battente idrico fino a 1 metro	critico
	Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	recupero di manufatti esistenti di valore storico in stato di abbandono	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	eventuali spazi pubblici o di uso pubblico	critico
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
Delocalizzazione		assenza di effetti (non prevista)	nullo	

Misure di mitigazione e condizioni:

- individuazione di un idoneo sistema di smaltimento e di depurazione dei reflui;
- adozione di misure di messa in sicurezza idraulica e di compensazione ai fini del non aumento del carico idraulico nelle aree circostanti;
- previsione di spazi pubblici e/o ad uso pubblico in relazione alla collocazione ambientale ed all'importanza storica dell'insediamento.

Altre indicazioni:

Da valutare la necessità di stabilire un numero massimo di alloggi, se previsti, sia per assicurare la tutela dei manufatti storici sia per limitare il carico urbanistico e gli effetti conseguenti sulle risorse.



Sono gli interventi mutuati dal vigente PRG che il Piano Strutturale conferma a seguito della verifica di sostenibilità delle trasformazioni ivi previste attraverso la Valutazione degli Effetti Ambientali effettuata.

Queste aree sono definite dal Piano Strutturale quali "Aree in Corso di Trasformazione", soggette in linea generale a Piani Attuativi, solo adottati o d'Iniziativa anche Pubblica.

Fino all'attuazione dell'intervento previsto dal Regolamento nell'apposita scheda sono consentiti su edifici e aree solo interventi manutentivi o ristrutturativi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

Essi sono individuati da apposito perimetro e per ogni intervento in tali aree corre l'obbligo riferirsi alle schede di seguito elencate:

UTOE	ID	USO	SIGLA	NOME
UTOE 1	C/1	RESIDENZA	C/1/A	Le Lame
UTOE 2	C/2	RESIDENZA	C/2/A	Luxemburg
UTOE 3	C/3	PRODUZIONE	C/3/A	Carabattole

1. Stato di Fatto

L'area delle Lame è stata oggetto di interventi PEEP a seguito dell'approvazione di specifiche varianti, ad oggi decadute; alcune porzioni dell'area sono state oggetto di trasformazioni urbanistiche, la Residenza Sanitaria per Anziani e due fabbricati per l'Edilizia Economica e Popolare sovvenzionata, ma si possono comunque individuare alcune porzioni residue, che non risultano interessate da trasformazioni e giacciono in parziale stato di abbandono. Infatti se si esclude la realizzazione della RSA e di Via Le Lame, non sono state realizzate le previste opere di urbanizzazione, atte a soddisfare il carico urbanistico indotto da tutte le trasformazioni approvate.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- riplanificare un'area che alla scadenza del PEEP, approvato nel 1988, risulterebbe priva di efficace strumento urbanistico, giusta la carenza di parte delle urbanizzazioni primarie necessarie alla sua determinazione;
- dotare delle infrastrutture necessarie le aree esistenti e previste;
- rendere efficace il finanziamento regionale per la realizzazione di 12 alloggi di Edilizia Economica e Popolare su parte dell'area di proprietà comunale.

3. Stato di Progetto

A causa della scadenza del vincolo espropriativo imposto dal PRG e delle recenti determinazioni assunte in merito alla definizione dell'indennità di esproprio in caso di aree edificabili, il Regolamento Urbanistico prevede l'attuazione della previsione attraverso una Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

C/1/A/1 - La UMI prevede la realizzazione di un complesso di edifici residenziali di altezza contenuta, che organizzano un tessuto discontinuo lungo la ricalificata via Don Gnocchi, dove sono organizzati i necessari parcheggi di urbanizzazione.

Porzioni di verde pubblico filtrano la RSA dalle alte residenze esistenti e offrono la possibilità di allargare gli orti comunali, recuperando inoltre l'antico percorso della vicinale perduta nelle trasformazioni.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Servizi	SF RM	SF NE	SUL NE	H NE
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq	mq	ml
23.446	180	1.997	4.658	5.097	10.590	4.176	3.030	10.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera all'interno dell'abitato consolidato)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	area a rischio idraulico per tempi di ritorno duecentennali caratterizzata da un battente idrico fino a 50 centimetri	critico
		Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	compatibile
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici ed in particolare possibilità di ampliamento degli orti comunali	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	recupero del tracciato della vicinale come percorso	positivo
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	completamento dell'urbanizzazione e dell'infrastrutturazione di un insediamento realizzato in maniera parziale	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	realizzazione di nuovi alloggi di Edilizia Economica e Popolare e riqualificazione di un'area mai completata	positivo
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato; parte dell'area è di proprietà comunale	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
	<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica; - adozione di misure di messa in sicurezza idraulica e di compensazione ai fini del non aumento del carico idraulico nelle aree circostanti. <p>Altre indicazioni: Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici (come nello schema).</p>			

1. Stato di Fatto

L'area interessata si caratterizza come un vuoto urbano chiuso tra gli insediamenti su via Casello e il PEEP La Catena, da lungo in attesa di trasformazioni e per questo in stato di parziale abbandono.

A nord alcune strade esistenti non sono richiuse nelle maglie urbane; a sud via Montesabotino si riallaccia alla viabilità di rango superiore.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

a) completare l'insediamento residenziale in località La Catena attrezzandolo di un'area sportiva e parcheggi pubblici.

3. Stato di Progetto

A causa della scadenza del vincolo espropriativo imposto dal PRG e delle recenti determinazioni assunte in merito alla definizione dell'indennità di esproprio in caso di aree edificabili, il Regolamento Urbanistico prevede l'attuazione della previsione attraverso una unica Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

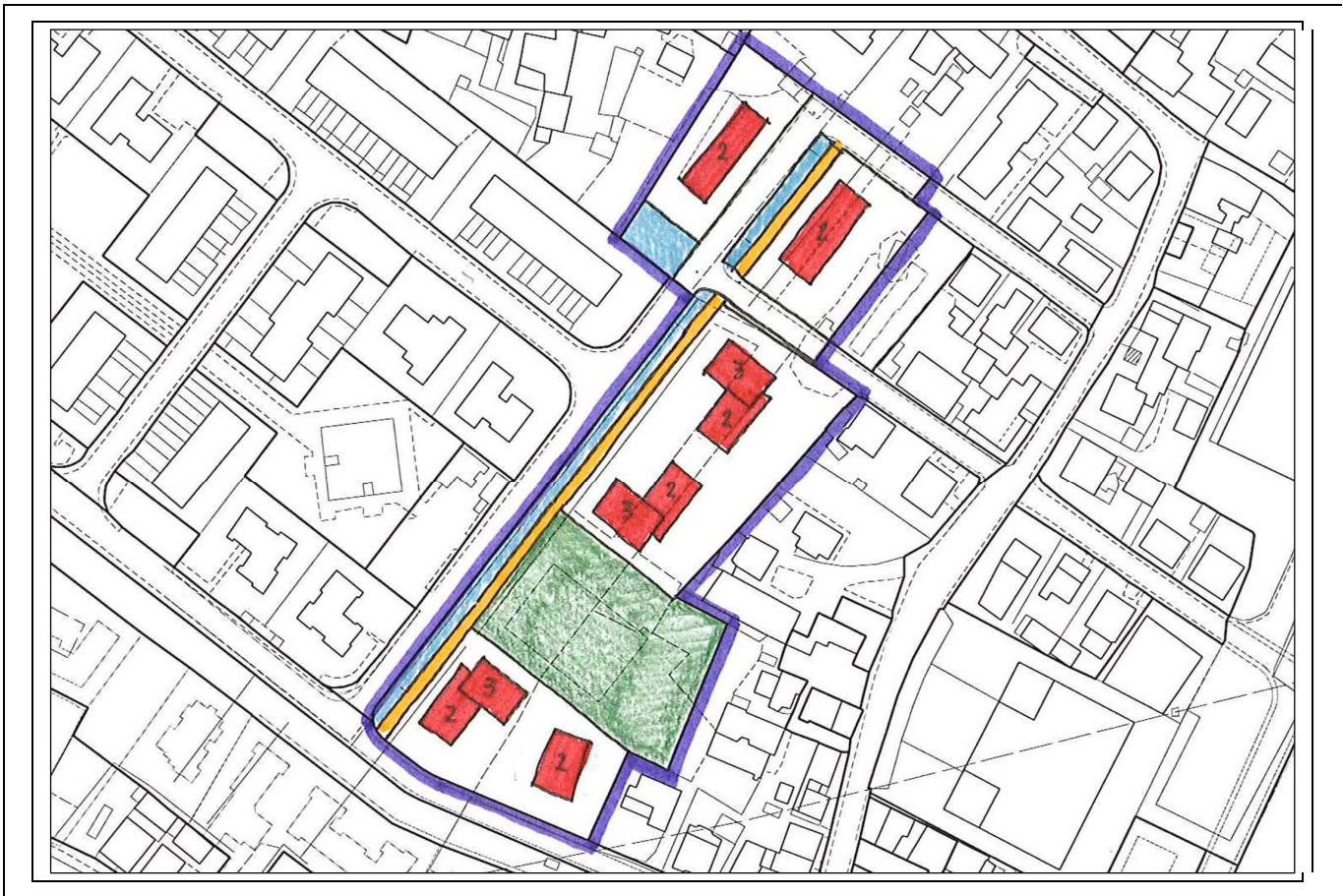
C/2/A/1 - Il progetto prevede la realizzazione ed il completamento dell'area residenziale con un complesso di edifici organizzati lungo la via Luxemburg, già in parte dotata di opere di urbanizzazione primaria e collegata alla rete viaria sovraordinata.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, prevedendo il completamento dell'asse dei servizi a verde del PEEP con un'area sportiva di base e attrezzando la strada principale con parcheggi alberati.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	SF	SUL	H
mq	ml	mq	mq	ml	mq	ml
15.192	145	750	3.750	9.242	5.000	10.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera all'interno dell'abitato consolidato)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui in un sistema di smaltimento carente dal punto di vista depurativo	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
Sicurezza stradale		assenza di effetti di rilievo	compatibile	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	non previsti esplicitamente dalla norma	critico
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	completamento dell'urbanizzazione e dell'infrastrutturazione di un insediamento realizzato in maniera parziale	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	completamento dell'asse dei servizi a verde	positivo
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
	<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica; - previsione di percorsi ciclabili e pedonali lungo l'asse principale a servizio degli impianti sportivi e degli spazi pubblici in generale, tramite i quali riconnettere gli insediamenti circostanti e da inserire eventualmente nella rete ciclabile complessiva. <p>Altre indicazioni:</p> <p>Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici (come nello schema).</p>			

1. Stato di Fatto

L'area interessata si caratterizza come un'ampia area non edificata, per lo più incolta o a vivaio in pieno campo. Essa confina: a nord con insediamenti residenziali su via Piave, filtrati attraverso aree fortemente frazionate e utilizzate a orto; a Est con l'insediamento produttivo di carattere artigianale di Carabattole 2, realizzato in forza di un PIP promosso e attuato dall'Amministrazione Comunale; a sud da recenti interventi a carattere pubblico come il nuovo magazzino comunale e il parco in corso di realizzazione; a ovest con un'ampia area a vivaio a pieno campo interna al limite urbano, considerata dal Piano Strutturale come area di trasformazione.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare le aree produttive già previste dal Piano vigente, integrando tali previsioni con opere di urbanizzazione o a servizio qualificanti, dislocate in maniera razionale al loro interno;
- individuare aree per il trasferimento di imprese produttive localizzate all'interno del sottosistema residenziale, dove sia prevista la riconversione funzionale o la sostituzione urbanistica dei fabbricati produttivi (La Catena).

3. Stato di Progetto

A causa della scadenza del vincolo espropriativo imposto dal PRG e delle recenti determinazioni assunte in merito alla definizione dell'indennità di espropriazione in caso di aree edificabili, il Regolamento Urbanistico prevede l'attuazione della previsione attraverso un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, ma partecipazione Pubblico-Privato, attraverso una unica Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

C/3/A - Il progetto prevede il definitivo completamento del Polo Produttivo del comune, già dotato di opere di urbanizzazione primaria e facilmente collegato alla principale rete viaria sovraordinata, attraverso lotti dove si possano concretizzare realtà di dimensioni contenute. Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

4. Dimensionamento

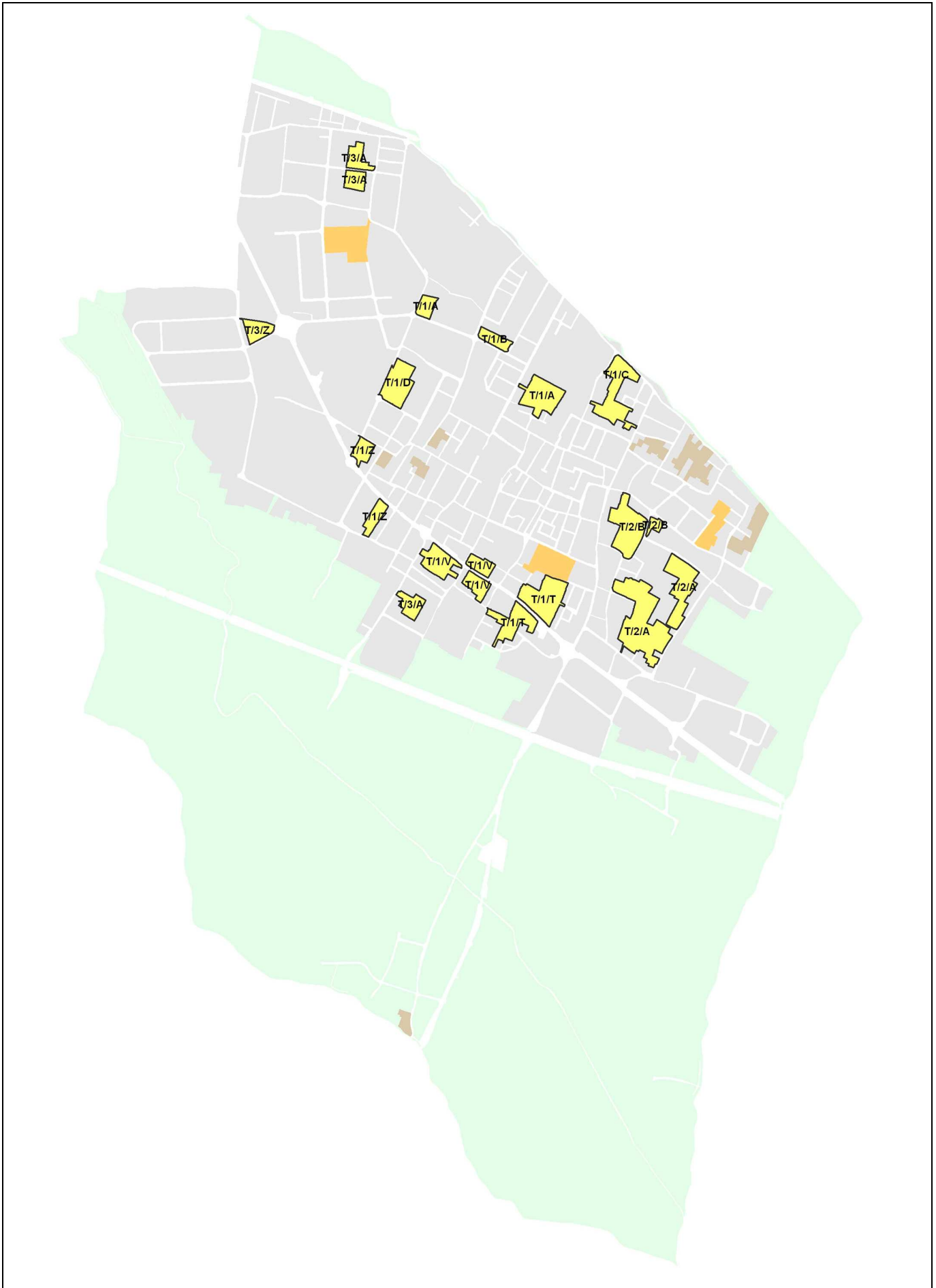
I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	SF	SC	H
mq	ml	mq	mq	ml	mq	ml
34.043	400	2.200	2.200	24.800	11.000	10.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera e in parte incolta a ridosso dell'area urbanizzata)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui in un sistema di smaltimento attualmente insufficiente	critico
		Produzione di rifiuti	aumento della produzione di rifiuti	compatibile
		Inquinamento acustico ed elettromagnetico	possibile incremento dell'inquinamento acustico dovuto al traffico indotto ed alle attività produttive da insediare	critico
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
Sicurezza stradale		assenza di effetti di rilievo	nullo	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	nullo
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	nullo
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	integrazione dell'urbanizzazione dell'area produttiva esistente; utilizzo di un'area parzialmente incolta	compatibile
		Potenziale di aggregazione sociale	assenza di effetti	nullo
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente; occupazione stabile a seguito dell'insediamento di nuove attività produttive, anche per le possibilità di trasferimento di quelle esistenti che si trovano in condizioni di incompatibilità con il contesto residenziale	positivo
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato; parte dell'area è di proprietà comunale	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
	<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica della capacità della rete fognaria esistente ed eventuale predisposizione di un sistema di smaltimento complementare; - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica; - previsione di impianti vegetazionali come barriere antirumore soprattutto verso il parco a sud e verso le zone residenziali a nord. <p>Altre indicazioni: Si dovranno in ogni caso privilegiare soluzioni progettuali orientate alla riduzione della produzione di rifiuti.</p>			



Il Regolamento Urbanistico a seguito delle valutazioni eseguite in merito al bando promosso dall'Amministrazione Comunale in materia prevede l'attuazione delle seguenti Aree di Trasformazione :

UTOE	ID	USO	SIGLA	NOME
UTOE 1	T/1	RESIDENZA	T/1/A	Pertini
			T/1/B	Mallemort
			T/1/C	Serragliolo
			T/1/D	Capitini
	T/1	RESIDENZA & TERZIARIO	T/1/T	Settembre
			T/1/V	Puccini
			T/1/Z	Salcetana
UTOE 2	T/2	RESIDENZA	T/2/A	Casello
			T/2/B	Lanchione
UTOE 3	T/3	RESIDENZA	T/3/A	Pratesi
		TERZIARIO & PRODUZIONE	T/3/Z	De Gasperi

1. Stato di Fatto

L'area interessata si compone di due parti distinte, su cui sono state mosse due proposte di intervento.

La prima e più consistente è localizzata al confine meridionale del Parco Pertini al centro dell'abitato di Agliana ed è adibita a vivaio in vasetteria da una nota azienda locale che ne propone il trasferimento in zona più propriamente agricola; su di essa insistono alcuni fabbricati di tipo produttivo legati alle attività dell'azienda.

L'altra è invece un terreno incolto in angolo tra via Giovanella e il nuovo tratto della via Mallemort, localizzato in adiacenza ai campi sportivi esistenti e collegato ad un lotto, aperto sull'area urbanizzata di via Toscanini.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- riordinare la viabilità all'intorno del Parco con la creazione di un suo nuovo accesso e parcheggio meridionale;
- realizzare l'ampliamento del Parco verso sud;
- ampliare il complesso dei campi sportivi in angolo fra via Giovanella e via Mallemort.

3. Stato di Progetto

Il progetto prevede due diversi modi d'intervento in funzione della composizione discontinua della sua area.

T/1/A/1 - Il trasferimento dell'area a vivaio esistente, la sua sostituzione con un complesso di edifici a destinazione residenziale e soprattutto l'allargamento del Parco con la realizzazione del suo accesso meridionale e il recupero della vicinale esistente quale percorso pedonale; al dimensionamento dovuto all'area interessata si sommano in questo caso le superfici dovute al recupero degli edifici esistenti regolarmente autorizzati di carattere non precario.

T/1/A/2 - Il completamento dell'insediamento su via Toscanini con il contestuale allargamento dell'area dei campi sportivi su via Mallemort, grazie alla cessione dell'area ad essi limitrofa; in tale unità si dovrà realizzare l'allargamento dell'accesso da sud al parco e giusta la sua atipica consistenza non si prevede la realizzazione di verde attrezzato, ma solo la cessione dell'area per i campi sportivi a nord.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione	ADP	SUL R - NE	SUL R - RM	H
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq		ml
30.759	220	471	1.413	16.881	9.794	3.076	865	10.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera all'interno dell'abitato consolidato)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	incremento dei capisaldi verdi	positivo
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
Sicurezza stradale		assenza di effetti di rilievo	nullo	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	potenziamento; possibilità di ampliamento di quelle esistenti	positivo
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	nullo
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	ridefinizione del ruolo e riuso di aree libere intercluse	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	consolidamento della struttura esistente	positivo
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	costi di trasferimento dell'attività esistente (vivaio)	compatibile

Misure di mitigazione e condizioni:

- verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto;
- adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- previsione di idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge;
- previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili;
- previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica.

Altre indicazioni:

Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici.
Sarà opportuno prevedere il recupero del tracciato esistente in prosecuzione di via Genova e il suo prolungamento a collegare il parco e gli impianti sportivi con viale Roma, come percorso pedonale e ciclabile.

1. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un vuoto, stretto e lungo, all'interno del territorio urbanizzato, interessato da un certo stato di abbandono, se non per piccole colture a orto esistenti. Tale area confina a nord con edifici residenziali su via Rossini e Piazzetta Russel, ed è stretta tra via Boccaccio a ovest, via Mallemort a sud e via Bellini a ovest.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- a) cessione dell'area per la realizzazione di una nuova scuola materna all'angolo fra via Bellini e via Mallemort;
- b) potenziare il parcheggio pubblico esistente lato est, per permettere la riorganizzazione di via Rossini.

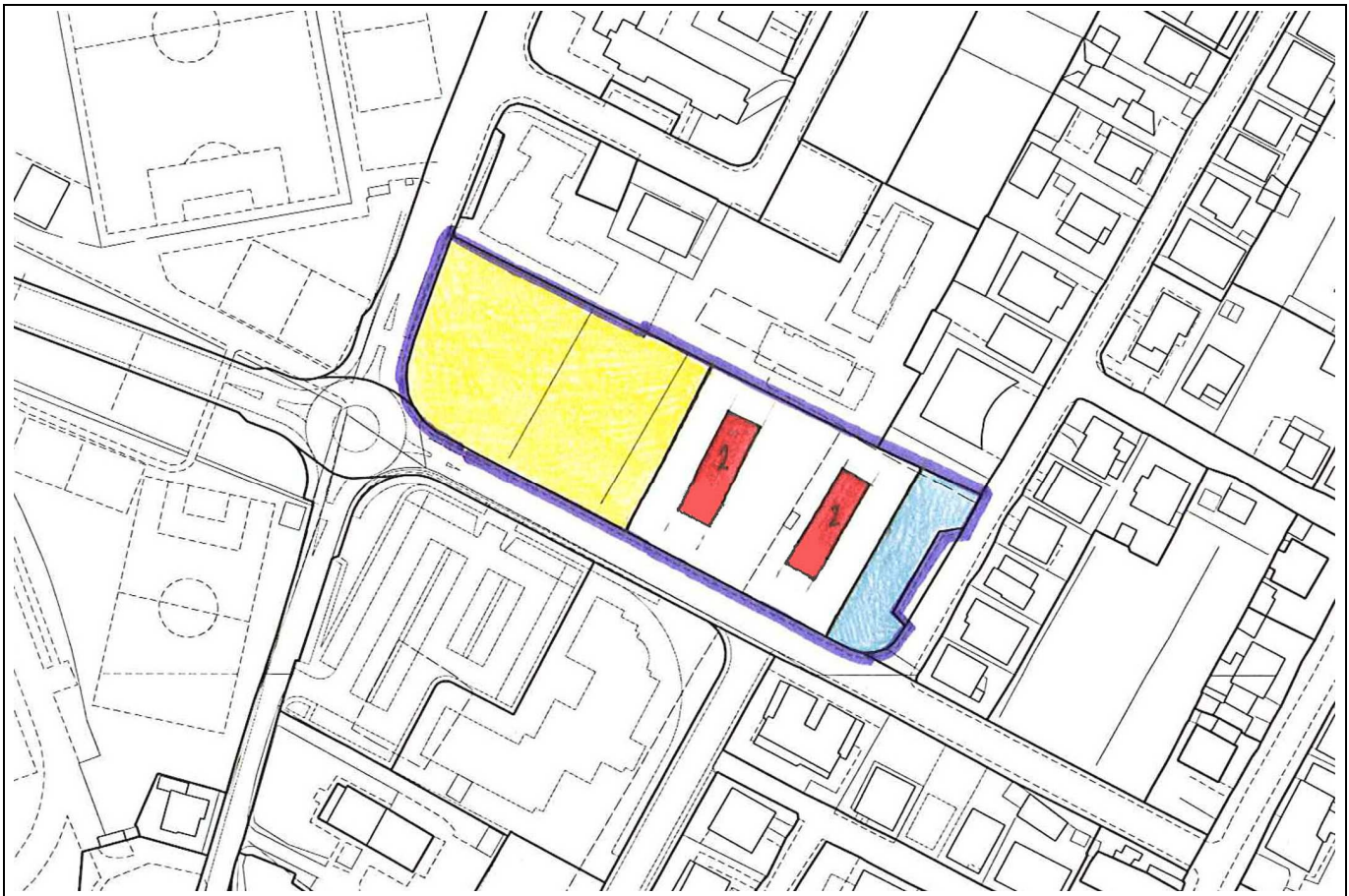
3. Stato di Progetto

Il progetto, in unica unità minima, prevede: il potenziamento del parcheggio esistente su via Boccaccio, su una viabilità comunale non particolarmente adeguata al riguardo; la cessione dell'area a ovest dell'intervento, per la realizzazione di una nuova scuola materna, che copra i fabbisogni dell'area più densamente abitata del centro cittadino; la realizzazione di due edifici orientati nord/sud a destinazione residenziale, aperti su un cortile interno a parcheggio privato, con ampi giardini circostanti.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per l'Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione	ADP	SUL R	H
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq	ml
8.240	0	682	0	4.295	3.263	824	7.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera all'interno dell'abitato consolidato)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	possibile effetto rilevante per quanto riguarda la previsione della nuova scuola materna	critico
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Sicurezza stradale	possibile effetto rilevante per quanto riguarda la previsione della nuova scuola materna	critico
		Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	potenziamento; possibilità di ampliamento di quelle esistenti	positivo
	Condizioni sociali	Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	nullo
		Potenziale di recupero	ridefinizione del ruolo e riuso di un'area libera interclusa	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	consolidamento della struttura esistente	positivo
	Valore delle risorse	Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
		Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica; - adozione di misure particolarmente cautelative per garantire il minimo impatto acustico sulla scuola materna – anche con predisposizione di impianti vegetazionali come barriere antirumore - e la massima sicurezza dai rischi connessi al traffico, considerando la prossimità della nuova attrezzatura ad una strada comunque appartenente alla rete principale. <p>Altre indicazioni: Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici.</p>				

1. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un vuoto all'interno del territorio urbanizzato, interessato da un certo stato di abbandono se non per piccole colture a orto esistenti ed un boschetto sul margine settentrionale con un particolare stato vegetativo. Se su tre bordi l'edificazione è caratterizzata da interventi di natura episodica per abitazioni unifamiliari su lotto, a nord è in via di ultimazione il PdR de "La Fabbrichina", caratterizzato da edifici a condominio dotati di urbanizzazioni, come la Piazza Binario 21 e il vicino piccolo giardino per bambini.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare una microconnessione interna a verde attrezzato di carattere longitudinale, incentrata sulla piazza in corso di ultimazione, con spazi per verde sportivo di base;
- realizzare una rotonda urbana all'intersezione tra via del Serragliolo e la via ex provinciale pratese giusto il ruolo di queste due arterie all'interno della macchina urbana di Agliana.

3. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso tre Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/1/C/1 - Con la realizzazione di un piccolo edificio a destinazione residenziale si prevede la costituzione del primo tratto della strada di penetrazione all'area e un contenuto parcheggio di urbanizzazione; per tale UMI vista la sua contenuta superficie non si prevede la realizzazione di aree a verde o la cessione di superfici all'amministrazione.

T/1/C/2 - l'unità centrale dell'area d'intervento prevede la realizzazione del tratto più consistente della nuova strada senza sfondo ed un percorso solo pedonale verso via S. Lavagnini; se gli edifici residenziali previsti dovranno essere realizzati come schiere allungate, un'ampia area verde dovrà essere realizzata e ceduta nella sua porzione orientale, al fine di ospitare attività sportive di base (skate) ; questa UMI potrà attuare l'intervento solo in coordinazione con la UMI T/1/C/1.

T/1/C/3 - la terza unità prevede il completamento della connessione interna a verde attrezzato, attraverso l'allargamento dello spazio gioco esistente; edifici residenziali, distribuiti grazie ad una strada di penetrazione con parcheggio, realizzata sulle tracce di una viabilità privata esistente; una nuova rotonda di tipo urbano all'intersezione delle due arterie di carattere principale.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione	ADP	SUL R	H
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq	ml
29.755	216	616	1.848	7.344	17.788	2.976	7.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera all'interno dell'abitato consolidato) ma con mantenimento della piccola area boscata a nord ovest	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	realizzazione di una microconnessione verde interna	positivo
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
Sicurezza stradale		assenza di effetti di rilievo	nullo	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici e potenziamento di quelli esistenti	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	potenziamento; possibilità di ampliamento di quelle esistenti	positivo
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	realizzazione di un collegamento interno all'isolato est-ovest	positivo
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	ridefinizione del ruolo e riuso di aree libere intercluse	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	consolidamento della struttura esistente	positivo
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica. <p>Altre indicazioni:</p> <p>Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici.</p>				

1. Stato di Fatto

L'area interessata risulta in stretta adiacenza all'unica struttura scolastica di livello superiore del territorio comunale; essa si presenta come un'area agricola coltivata e non frazionata a sud, mentre a nord è adibita a orti, in adiacenza ad un complesso di edifici, antichi e moderni, realizzati sul tratto meridionale di via Giovannella e classificabile come frangia urbana.

La sua collocazione la rende un'area strategica per lo sviluppo e la riqualificazione del territorio, soprattutto sotto gli aspetti infrastrutturali.

2. Obbiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- cessione dell'area per la realizzazione della biblioteca comunale e l'ampliamento del polo scolastico superiore;
- realizzare il braccio mancante della strada che dall'intersezione tra le vie Assisi e Alpi si collega alla via Giovannella;
- realizzare una stretta fascia di verde adiacente alla nuova strada su cui sviluppare sul lato urbano il prolungamento della pista ciclabile, in corso di realizzazione.

3. Stato di Progetto

Sulla scorta delle proposte di intervento prodotte in sede di bando il progetto prevede la sua attuazione attraverso una Unità Minime d'Intervento costituita da tre fasce con differenti funzioni e di seguito descritta.

T/1/D/1 - A Sud si prevede la realizzazione di tre palazzine residenziali, accessibili attraverso via Alpi e distribuite da cortili a verde e parcheggio privato; al centro, filtrata da una zona a parcheggio ed accessibile dal prolungamento della via Assisi, è collocata l'area da cedere al comune per la nuova biblioteca; a Nord un'ampia area di verde privato definisce e riqualifica il margine sfrangiato degli insediamenti, ospitando impianti sportivi qualificati.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione	ADP	SUL R	H
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq	ml
22.386	140	463	1.390	10.618	8.514	2.239	7.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera a ridosso dell'abitato consolidato)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	possibile effetto rilevante per quanto riguarda la previsione della nuova biblioteca e l'eventuale ampliamento della scuola	critico
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
	Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	potenziamento; possibilità di ampliamento di quelle esistenti	positivo
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	realizzazione di un tratto in prosecuzione della pista ciclabile in corso di realizzazione	positivo
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	ridefinizione del ruolo e riuso di aree libere intercluse	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	consolidamento della struttura esistente	positivo
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
	<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica; - adozione di misure particolarmente cautelative per garantire il minimo impatto acustico sulla biblioteca e sulla scuola – anche con predisposizione di impianti vegetazionali come barriere antirumore -, considerando la prossimità della nuova attrezzatura ad una strada appartenente alla rete principale. <p>Altre indicazioni:</p> <p>Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici.</p>			

1. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un coppia di vuoti urbani all'interno del territorio, localizzati nei pressi della SP1 nel suo estremo ovest; le due aree, una abbandonata a nord e l'altra coltivata a vivaio a sud, si relazionano all'asse storico di via Salcetana, recentemente oggetto di ristrutturazione viaria con la realizzazione di una nuova rotonda di accesso al paese e offrono la possibilità di coordinare gli interventi per la sua riqualificazione.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- qualificare l'ingresso del paese sull'asse di via Assisi con una fascia di verde attrezzato e un intervento insediativo qualificato che si relazioni all'edificio esistente denominato "Fantacci";
- realizzare microcorridoi di compensazione ambientale all'interno degli isolati aperti sulla provinciale.

3. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso due Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/1/Z/1 - Con la realizzazione della nuova rotonda si pone la necessità di qualificare il nuovo accesso privilegiato al paese in luogo di un'area abbandonata; una contenuta stecca di abitazioni si allinea su via Palaia, mentre l'edificio a destinazione terziaria si interseca al suo interno, confrontandosi con il qualificato intervento frontistante.

T/1/Z/2 - L'unità sud dell'area d'intervento prevede la realizzazione di un edificio allungato a destinazione mista che si confronta con la consistenza di un recente intervento lato ovest e diventa accessibile attraverso un corridoio a verde e parcheggi, che spezza la consistenza dell'isolato e filtra l'area dal semplice allineamento di case isolate su lotto di via Mascagni.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione	ADP	SUL T	SUL R	H
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq	mq	ml
17.118	0	1.073	1.782	3.327	10.935	1.712	1.712	10.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera all'interno dell'abitato consolidato)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	realizzazione di microconnessioni verdi interne	positivo
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
		Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	ridefinizione del ruolo e riuso di aree libere intercluse	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente; occupazione stabile a seguito dell'insediamento di nuove attività terziarie	positivo
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
	<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - ottimizzare la funzione di microconnessione attribuita alle bande verdi che strutturano l'intervento dando continuità agli impianti vegetazionali, anche attraverso il trattamento degli spazi di sosta; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica; - adozione di misure particolarmente cautelative per garantire il minimo impatto acustico sui nuovi insediamenti residenziali – anche con predisposizione di impianti vegetazionali come barriere antirumore -, considerando la prossimità alla viabilità principale. <p>Altre indicazioni:</p> <p>Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici.</p>			

1. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come una serie di vuoti urbani all'interno del territorio, localizzati nei pressi della sezione centrale della SP1; se provenendo da ovest si incontra un'area variamente coltivata con un cuore a vivaio e seminativi e orti ai suoi bordi, accessibile non solo dalla SP1, ma anche da due fronti aperti sulle vie ad essa ortogonali, più oltre i vuoti si confrontano più direttamente con la provinciale, presentando minore consistenza, ma simili colture e abbandoni.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare un'asse parallelo alla SP1 che attraversi l'isolato chiuso tra via Matteotti e Puccini;
- realizzare una serie di microcorridoi di compensazione ambientale all'interno degli isolati aperti sulla provinciale;
- completare e qualificare i tracciati viari esistenti attrezzandoli con parcheggi alberati.

3. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso tre Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/1/V/1 - Su una strada interna che potenzi e selezioni il traffico urbano rispetto alla provinciale sono aperte aree a verde di filtro con l'abitato esistente e parcheggi; gli insediamenti sono organizzati in due complessi con opposta destinazione: terziaria a nord per confrontarsi e qualificare la SP1; residenziale a sud per emulare con fronte discontinuo le case basse su via Tasso.

T/1/V/2 - Sulla riqualificazione del primo tratto di via Cimarosa si allinea un edificio misto che caratterizza il tratto della provinciale lato nord ed è fiancheggiato da un'area a verde a est e da un parcheggio a ovest.

T/1/V/3 - Il disegno previsto dall'intervento su via Cimarosa si specchia nella sezione a sud della provinciale; qui anche una strada parcheggio aperta da via N. Sauro rende accessibili un edificio terziario al piano terra e residenziale ai piani superiori.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione	ADP	SUL T	SUL R	H
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq	mq	ml
33.850	260	2.122	3.524	7.147	18.457	3.284	3.284	10.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera all'interno dell'abitato consolidato)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	realizzazione di microconnessioni verdi interne	positivo
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	possibile effetto rilevante della viabilità principale	critico
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
	Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	ridefinizione del ruolo e riuso di aree libere intercluse	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente; occupazione stabile a seguito dell'insediamento di nuove attività terziarie	positivo
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
	<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - ottimizzare la funzione di microconnessione attribuita alle bande verdi che strutturano l'intervento dando continuità agli impianti vegetazionali, anche attraverso il trattamento degli spazi di sosta; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica; - adozione di misure particolarmente cautelative per garantire il minimo impatto acustico sui nuovi insediamenti residenziali – anche con predisposizione di impianti vegetazionali come barriere antirumore -, considerando la prossimità alla viabilità principale. <p>Altre indicazioni:</p> <p>Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici.</p> <p>La nuova viabilità locale, parallela alla SP1, dovrà essere attrezzata con spazi di parcheggio a servizio degli insediamenti residenziali e delle attività terziarie, in modo tale da renderli agevolmente accessibili e dando al contempo una lettura chiara del funzionamento degli spazi.</p>			

1. Stato di Fatto

Un vasto vuoto urbano caratterizza il primo tratto della SP1 nella sua sezione centrale e attende trasformazioni, giusta la tipologia dei suoi coltivi e la non estensiva caratterizzazione a vivaio. Brani di viabilità urbana si interrompono ai suoi bordi non trovando la necessaria continuità, che possa raccogliere le maglie del tessuto edilizio discontinuo, distribuito al suo contorno.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare una rotonda di accesso al paese per completare la cadenza coordinata di ingressi privilegiati;
- realizzare il più significativo microcorridoio di compensazione ambientale all'interno del vuoto sulla provinciale;
- completare e qualificare i tracciati viari urbani esistenti, attrezzandoli con parcheggi alberati.

3. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso tre Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/1/T/1 - Una grande rotonda, qualificata a verde, ricuce le maglie di via Brenta, che allungata verso est, ospita un edificio con funzioni specializzate e residenza. La stessa via si allaccia alla maglia urbana in via Don Minzoni; ortogonalmente è organizzata una fascia di verde attrezzato, mentre a nord si colloca un tessuto residenziale puntuale, a sud un episodio terziario.

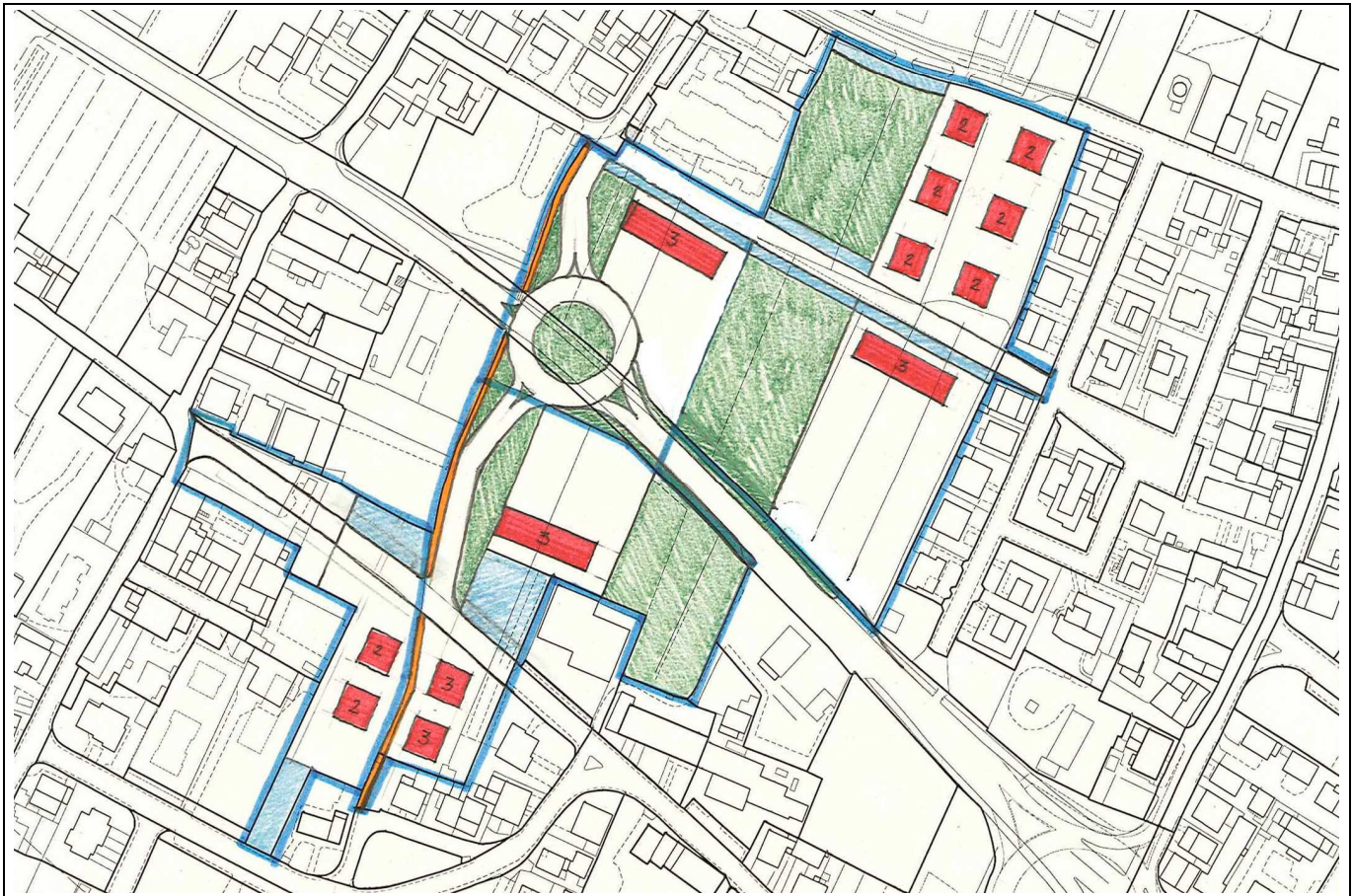
T/1/T/2 - Dalla rotonda sulla SP1, il funzionale raddoppio di via XX settembre ricuce il tratto morto di via Foscolo: a est della strada si recupera il vecchio tracciato della vicinale come percorso pedonale, a ovest si colloca un edificio a destinazione mista.

T/1/T/3 - Il comparto ha il principale compito di completare la via Foscolo, organizzando una efficace parallela urbana alla SP1; il percorso pedonale, recuperato sulle tracce della vicinale, porta la Lago I Maggio e organizza piccoli edifici residenziali.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione	ADP	SUL T	SUL R	H
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq	mq	ml
48.099	590	2.254	4.245	9.603	26.097	2.995	4.810	10.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera all'interno dell'abitato consolidato)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	realizzazione di microconnessioni verdi interne	positivo
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	area a rischio idraulico per tempi di ritorno duecentennali caratterizzata da un battente idrico fino a 1 metro di altezza	critico
		Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	realizzazione di un percorso recuperando un tracciato esistente	positivo
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	ridefinizione del ruolo e riuso di aree libere intercluse	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	assenza di effetti (non previsti)	compatibile
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente; occupazione stabile a seguito dell'insediamento di nuove attività terziarie	positivo
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
	<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - ottimizzare la funzione di microconnessione attribuita alle bande verdi che strutturano l'intervento dando continuità agli impianti vegetazionali ed in particolare recuperando il collegamento con il lago Primo maggio; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica; - adozione di misure particolarmente cautelative per garantire il minimo impatto acustico sui nuovi insediamenti residenziali – anche con predisposizione di impianti vegetazionali come barriere antirumore -, considerando la prossimità alla viabilità principale; - adozione di misure di messa in sicurezza idraulica e di compensazione ai fini del non aumento del carico idraulico nelle aree circostanti. <p>Altre indicazioni:</p> <p>Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici.</p> <p>In sede di approfondimento progettuale dovranno essere messe a punto tipologie meglio rispondenti all'obiettivo di limitare l'incremento di consumo di suolo e di superfici impermeabilizzate.</p> <p>La nuova viabilità locale, parallela alla SP1, dovrà essere attrezzata con spazi di parcheggio a servizio degli insediamenti residenziali e delle attività terziarie, in modo tale da renderli agevolmente accessibili e dando al contempo una lettura chiara del funzionamento degli spazi.</p> <p>L'impianto di progetto non dovrà impedire eventuali successivi interventi nelle Aree a Trasformazione Differita adiacenti.</p>			

1. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un grande vuoto urbano al margine est del territorio; essa si presenta attualmente come area agricola, caratterizzata da un impianto a vivaio nel suo quadrante nordoccidentale, mentre gli altri tre quadranti sono invece coltivati tradizionali o orti urbani, ai margini delle espansioni edilizie anche non recenti.

Su di esso si affacciano recenti interventi pianificati o diretti, quali complessi di case isolate su lotto, allineate sulla viabilità di matrice storica; alcuni dei suoi margini risultano già infrastrutturalmente dotati, cioè confinanti con viabilità anche recenti, altri invece sono il retro degli insediamenti esistenti.

Il carattere della "Quadra", grande isolato dell'insediamento di margine, è evidente soprattutto se si percorrono i suoi lati, trovandosi alternativamente ad affacciarsi sulla campagna o ad attraversare una parte urbana.

2. Obbiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare un Caposaldo del Verde Urbano fra le due frazioni di La Catena e San Michele;
- realizzare una nuova strada che colleghi via Ticino con via Casello, quale asse trasversale del traffico urbano.

3. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso due Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/2/A/1 - Nuovi edifici residenziali che creino un margine discontinuo si allineano su via della Costituzione o su via Casello, filtrati da ampie aree a parcheggio, mentre l'area a verde attrezzata con funzioni ludico-ricreative, occupa il cuore dell'area d'intervento, resa raggiungibile attraverso percorsi privilegiati, disegnati sulle trame del suolo.

T/2/A/2 - Due nuove rotonde urbane, una su via Ticino, l'altra su via Casello, collegano la "biella" stradale che cerca di alleggerire e selezionare il carico degli insediamenti esistenti e delle nuove trasformazioni; la strada attraversa un'ampia area a verde attrezzata per il tempo libero e lo svago, misurata in campi regolari e convergente nell'ampia area del futuro polo scolastico di San Michele; due complessi di edifici con struttura a maglia puntuale completano e saldano gli insediamenti sui bordi, con la ricucitura di strade chiuse esistenti.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione	ADP	SUL R	H
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq	ml
82.977	360	1.718	5.153	33.636	38.871	8.298	7.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo	critico
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	incremento dei capisaldi verdi	positivo
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui in un sistema di smaltimento carente dal punto di vista depurativo	critico
		Produzione di rifiuti	incremento rilevante	critico
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	area a rischio idraulico per tempi di ritorno duecentennali caratterizzata da un battente idrico fino a 50 centimetri di altezza	critico
	Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	compatibile	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	potenziamento; possibilità di ampliamento di quelle esistenti	positivo
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	individuazione di percorsi di collegamento al "parco" centrale	positivo
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	assenza di effetti di rilievo	nullo
		Potenziale di aggregazione sociale	consolidamento della struttura esistente	positivo
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
	<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica; - organizzazione di progetto urbano che preveda le nuove edificazioni in continuità con le aree urbanizzate esistenti, come ridefinizione dei loro margini, mantenendo il più possibile compatta ed integra la fascia centrale come caposaldo verde, limitando le aree impermeabilizzate e la viabilità di servizio ai nuovi insediamenti; in tal senso anche le aree da destinare alla sosta dovranno essere prevalentemente concentrate ai margini lasciando il più possibile continuo il nucleo verde centrale; - previsione di spazi adeguati per la raccolta differenziata dei rifiuti (vista la dimensione cospicua dell'intervento); - adozione di misure di messa in sicurezza idraulica e di compensazione ai fini del non aumento del carico idraulico nelle aree circostanti. <p>Altre indicazioni:</p> <p>La disposizione dei parcheggi dovrà assecondare un disegno complessivo riconoscibile, concentrandoli lungo la viabilità soprattutto in corrispondenza dei nuovi edifici, in prossimità delle scuole e a servizio del centro civico di S. Michele.</p> <p>Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici (come nello schema).</p> <p>L'impianto di progetto non dovrà impedire eventuali successivi interventi nelle Aree a Trasformazione Differita adiacenti.</p>			

1. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un vuoto all'interno del territorio, interessato da un certo stato di abbandono, se non per piccole colture a orto esistenti a nord e un'area più propriamente agricola, ma interna, a sud. Sul lato nord insiste il cimitero di San Niccolò e un complesso di bassi edifici di recente costruzione; il lato ovest è chiuso dall'edificazione su via Selva, mentre quello ad est è aperto su viabilità comunale da adeguare. Appartiene a questo areale un lotto ineditificato e indipendente in fregio alla via Montesabotino.

2. Obbiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare un'area a verde attrezzato di rispetto in prossimità del cimitero di san Niccolò;
- potenziare e adeguare la viabilità esistente con caratteristiche inadeguate.

3. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso tre Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/2/B/1 - Con la realizzazione di un piccolo edificio a destinazione residenziale si prevede il completamento della schiera di edifici e parcheggi su via Montesabotino; per tale UMI vista la sua contenuta superficie non si prevede la realizzazione di aree a verde ma meglio la cessione di superfici a tale uso all'Amministrazione, su via della Costituzione.

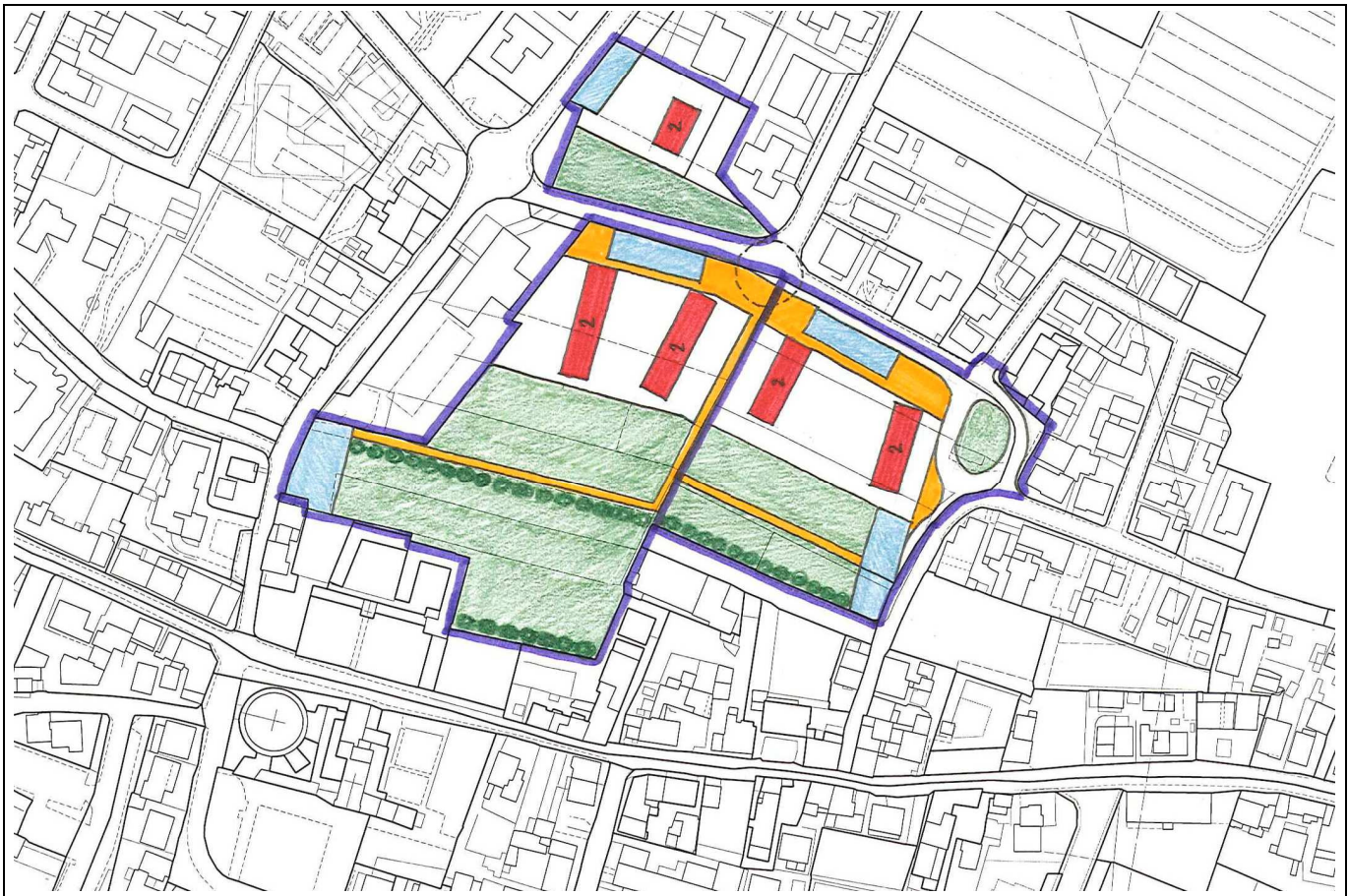
T/2/B/2 - L'unità nord dell'area d'intervento prevede l'adeguamento del primo tratto di via Ticino con parcheggi in fregio alla strada; edifici residenziali sono previsti ortogonali alla via e un'ampia area verde nella sua porzione occidentale.

T/2/B/3 - La terza unità prevede il completamento dell'area a verde attrezzato su cui affacceranno gli edifici residenziali, distribuiti grazie all'adeguamento della strada esistente e alla creazione di una piazza, che raccordi l'inadeguato crocicchio esistente e crei un punto di ritrovo per la comunità.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione	ADP	SUL R	H
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq	ml
33.054	80	930	1.807	13.874	15.643	3.305	7.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera all'interno dell'abitato consolidato)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui in un sistema di smaltimento carente dal punto di vista depurativo	critico
		Produzione di rifiuti	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
	Condizioni di sicurezza	Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
Sicurezza stradale		adeguamento della viabilità esistente e individuazione di una piazza-rotatoria	critico	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici, anche ad integrazione e servizio dell'area del cimitero e a rafforzare il ruolo di luogo di ritrovo del crocicchio a sud	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	nullo
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	individuazione di un nuovo percorso lungo l'asse principale di via Ticino	positivo
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	ridefinizione del ruolo e riuso di un'area libera interclusa	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	consolidamento della struttura esistente	positivo
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
	<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di idoneo sistema di trattamento e smaltimento dei reflui; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica; - organizzazione di progetto urbano che preveda le nuove edificazioni in continuità con le aree urbanizzate esistenti, come ridefinizione dei loro margini, mantenendo il più possibile compatta ed integra la fascia verde centrale, limitando le aree impermeabilizzate - anche nella progettazione della nuova piazza a sud - e la viabilità di servizio ai nuovi insediamenti; - verifica delle interazioni tra le diverse componenti di traffico e la fruizione pedonale in particolare nel caso della piazza-rotatoria. <p>Altre indicazioni:</p> <p>Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici.</p>			

1. Stato di Fatto

L'area interessata è composta di due parti distinte, la più meridionale vicina al Cimitero "Il Giardino" e l'altra invece a cavallo della nuova strada intitolata a Don Marino Pratesi.

La prima non interessata da interventi insediativi è un'area agricola interna con accesso dalla via Matteotti, vicina al cimitero e attraversata da un elettrodotto a 132 Kv.

La seconda, vero vuoto urbano nei pressi del plesso scolastico esistente di Spedalino, è caratterizzata da alcune coltivazioni a vivaio o in parte incolta e risulta tagliata in due sezioni dalla nuova strada, che collega via Don Milani con via Giovannella.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- ampliare la consistenza dell'area a destinazione scolastica di Spedalino;
- potenziare e adeguare il Centro Civico di Spedalino con un'area a verde e parcheggi;
- acquisire al patrimonio comunale l'area del Caposaldo su via Matteotti per realizzare una centrale elettrica solare.

3. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una sola Unità Minima d'Intervento di seguito descritta, grazie al manifestato accordo tra i proprietari interessati, con trasferimento di edificabilità dall'area a caposaldo del Verde Urbano a quella più propriamente urbanizzabile nel centro civico di Spedalino.

Sull'area interessata da interventi si prevede la sua destinazione pubblica nella parte nord, per l'ampliamento dell'area scolastica; l'area a sud sarà invece interessata da un complesso edifici di moderata altezza, aperti magari su un cortile centrale per gioco, distribuzione e parcheggio privato e il potenziamento del piccolo giardino urbano esistente, accessibile da un parcheggio pubblico.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella:

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione	ADP	SUL	H
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq	ml
27.630	0	572	1.716	14.402	10.941	2.763	7.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera all'interno dell'abitato consolidato)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi compensato dalla individuazione di un'area per la realizzazione di una centrale elettrica solare	positivo
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui in un sistema di smaltimento attualmente insufficiente	critico
		Produzione di rifiuti	aumento della produzione di rifiuti	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	assenza di effetti di rilievo	nullo
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	assenza di condizioni problematiche	nullo
	Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	potenziamento; continuità con quelli esistenti	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	potenziamento; possibilità di ampliamento di quelle esistenti	positivo
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	assenza di effetti (non previsti)	nullo
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	riqualificazione di un'area interclusa	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	consolidamento della struttura esistente	positivo
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
	<p>Misure di mitigazione e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica della capacità della rete fognaria esistente ed eventuale predisposizione di un sistema di smaltimento complementare; - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica. <p>Altre indicazioni:</p> <p>Nel progetto dovrà essere adottata una corretta esposizione degli edifici (come nello schema).</p> <p>L'impianto di progetto non dovrà impedire eventuali successivi interventi nelle Aree a Trasformazione Differita adiacenti.</p>			

1. Stato di Fatto

L'area interessata è coltivata e risulta chiusa tra la SP1, via De Gasperi, via Settola e un consistente edificio produttivo a Nord; la sua collocazione in fregio a tali viabilità la rende un punto strategico di accesso al Polo Produttivo di Agliana, ai confini occidentali del Territorio comunale.

Sul bordo con la via Settola scorre un'acqua pubblica, recentemente arginata, da cui peraltro la via trae denominazione.

2. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare l'ingresso all'area industriale con un edificio significativo che ospiti funzioni qualificate;
- recuperare la via vicinale per collegare i servizi esistenti al Polo Produttivo;
- recuperare il corso delle acque pubbliche esistenti ai fini di una corretta regimazione idraulica dell'area.

3. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una sola Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

T/3/B/1 - Sull'area interessata deve essere realizzato un edificio terziario e produttivo che si qualifichi come centro dei servizi e delle attrezzature per l'area industriale, dotato dei necessari parcheggi di urbanizzazione e di aree a verde di decoro. La soluzione progettuale deve essere qualificata e leggere le geometrie del suolo come quelle dovute alle trasformazioni urbanistiche recenti e confrontarsi con la Provinciale.

Un percorso pedonale sulle tracce della vicinale collega il Polo alle aree terziarie esistenti e previste, mentre il tracciato del Settola è recuperato in modo da qualificarne la presenza territoriale.

4. Dimensionamento

I parametri urbanistici previsti e da rispettare sono stabiliti nella seguente tabella :

ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione	ADP	SUL T	SC P	H
mq	ml	mq	mq	mq	mq	mq	mq	ml
10.110	0	1.436	1.436	0	7.239	1.011	2.022	10.50



5. Valutazione

indicatori		effetti	valutazione	
Effetti territoriali, ambientali e sulla salute umana	Disponibilità delle risorse	Consumi idrici	aumento del fabbisogno	critico
		Salvaguardia acquiferi	incremento della superficie impermeabile	critico
		Consumo di suolo	incremento del consumo di suolo (occupazione di area libera ai margini della zona produttiva)	compatibile
		Consumi energetici	incremento dei consumi	critico
	Qualità dell'habitat	Biodiversità	assenza di effetti di rilievo	compatibile
		Inquinamento atmosferico	aumento del carico inquinante	critico
		Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee	incremento del carico dei reflui in un sistema di smaltimento attualmente insufficiente	critico
		Produzione di rifiuti	aumento della produzione di rifiuti	compatibile
	Condizioni di sicurezza	Inquinamento acustico ed elettromagnetico	possibile incremento dell'inquinamento acustico dovuto al traffico indotto ed alle attività produttive da insediare	critico
		Pericolosità geologica, idraulica e sismica	area a rischio idraulico per tempi di ritorno duecentennali caratterizzata da un battente idrico fino a 50 centimetri	critico
	Sicurezza stradale	assenza di effetti di rilievo	nullo	
Effetti sociali ed economici	Qualità della vita	Dotazione di spazi pubblici	incremento degli spazi pubblici	positivo
		Dotazione di attrezzature collettive	assenza di effetti (non previsti)	nullo
		Dotazione di percorsi pedonali e ciclabili	recupero del tracciato della vicinale come percorso	positivo
	Condizioni sociali	Potenziale di recupero	recupero dell'efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale	positivo
		Potenziale di aggregazione sociale	individuazione di un luogo di aggregazione a servizio della zona produttiva	positivo
		Potenziale occupazionale	occupazione contingente; occupazione stabile a seguito dell'insediamento di nuove attività produttive e terziarie	compatibile
	Valore delle risorse	Valore d'uso	incremento di valore	positivo
	Costi di intervento	Acquisizione e realizzazione	costi nello standard a carico del soggetto attuatore privato	compatibile
		Delocalizzazione	assenza di effetti (non prevista)	nullo
	Misure di mitigazione e condizioni: - verifica della capacità della rete fognaria esistente ed eventuale predisposizione di un sistema di smaltimento complementare; - verifica ed eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto; - adozione di soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo; - previsione di spazi permeabili in aggiunta a quelli di legge; - previsione di spazi carrabili impermeabili dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia; - previsione di sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale; - previsione di sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili; - previsione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica; - adozione di misure di messa in sicurezza idraulica e di compensazione ai fini del non aumento del carico idraulico nelle aree circostanti; - mantenimento dell'efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale.			
Altre indicazioni:				

In questo capitolo è riportata l'analisi delle azioni definite dal RU, prima individuate, dal punto di vista del tipo di soggetti coinvolti e della fattibilità delle operazioni che esse implicano e con particolare attenzione alla copertura finanziaria nel caso di interventi a carico dell'amministrazione pubblica (ad esempio disponibilità di fondi o finanziamenti). Tale valutazione è riportata sotto forma di tabelle riassuntive, riportate nelle pagine seguenti, riferite rispettivamente alle Azioni diffuse ed alle Azioni specifiche.

L'evidenziazione di tali elementi è utile a comprendere quali problematiche l'attuazione del piano possa innescare e quali siano i rischi di inattuabilità di previsioni pur valide e condivise.

La valutazione della fattibilità economica è dunque correlata alla disponibilità di risorse economiche nel caso del soggetto pubblico, mentre nel caso dei soggetti privati è stata elaborata considerando la presunta propensione ad investire nell'operazione sulla base dell'incidenza del costo (se l'intervento così come richiesto dalle norme del RU può essere stimato più oneroso di un intervento "standard", la fattibilità economica sarà bassa); per le Aree di trasformazione selezionate sulla base delle proposte presentate a seguito dell'Avviso pubblico, proprio in virtù della volontà espressa attraverso la risposta al bando, la fattibilità economica è sempre valutata alta.

La fattibilità tecnica e procedurale attiene all'eventuale presenza di rilevante complessità esecutiva (progetti che richiedono particolari competenze) o attuativa (meccanismi urbanistici o edilizi complicati).

Nella prima tabella sono singolarmente analizzate le Azioni diffuse, cioè le operazioni individuate nelle norme e correlate agli obiettivi specifici che riguardano il territorio comunale nella sua totalità.

Azioni Diffuse	Iniziativa Principale	Operazioni Specifiche a carico del Pubblico	Fattibilità Economica	Fattibilità Tecnica e Procedurale	Probabilità
Azione 1: norme per la permeabilità ed il drenaggio	privata o pubblica	-	alta	alta	alta
Azione 2: norme per la gestione della risorsa idrica	privata o pubblica	-	alta	alta	alta
Azione 3: norme per la risorsa aria	privata o pubblica	-	alta	alta	alta
Azione 4: norme riguardanti la qualità acustica	privata o pubblica	-	alta	alta	alta
Azione 5: norme riguardanti le fonti energetiche	privata o pubblica	-	alta	alta	alta
Azione 6: incentivi per la Qualità Edilizia Sostenibile	privata	-	media/alta	media	alta
Azione 7: incentivi per l'Innovazione Tecnologica dei Processi Produttivi	privata	-	media/alta	media	alta
Azione 8: prescrizioni specifiche per le aree agricole del vivaismo	privata	-	media/alta	media	alta
Azione 9: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole Promiscue	privata	-	media/alta	media	alta
Azione 10: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole di tipo Fluviale	privata	-	media/alta	media	alta
Azione 11: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole di tipo Idraulico	privata	-	media/alta	media	alta
Azione 12: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole da Tutelare	privata	-	media/alta	media	alta
Azione 13: norme per le nuove costruzioni ad uso agricolo	privata	-	alta	alta	alta
Azione 14: norme per gli insediamenti residenziali nel territorio rurale	privata o pubblica	-	alta	alta	alta
Azione 15: norme per i complessi produttivi esistenti	privata	-	alta	media	alta
Azione 16: individuazione delle Aree per il Verde e lo Sport	privata o pubblica	-	bassa/media	alta	media
Azione 17: individuazione dei Capisaldi del Verde Urbano	privata o pubblica	-	bassa/media	alta	media
Azione 18: interventi per la conservazione degli edifici di pregio e valore storico e testimoniale	privata o pubblica	-	alta	alta	alta
Azione 19: norme per la Residenza consolidata	privata o pubblica	-	alta	alta	alta
Azione 20: norme per la residenza nei luoghi centrali	privata o pubblica	-	alta	alta	alta
Azione 21: norme per la riqualificazione dei tessuti e l'adeguamento degli edifici esistenti ai requisiti appropriati all'uso	privata o pubblica	-	alta	alta	alta
Azione 22: norme per adeguamento e sviluppo aziendale	privata	-	alta	alta	alta
Azione 23: norme per le aree produttive esistenti	privata	-	alta	alta	alta

Le Azioni diffuse, proprio per il loro carattere di generalità, coinvolgono sia soggetti pubblici che soggetti privati, sia dal punto di vista dell'impegno a realizzare alcune operazioni sia dal punto di vista delle modalità con le quali gli interventi devono essere realizzati e con quali prestazioni. Per questo non presuppongono l'attivazione di specifiche operazioni a carico del soggetto pubblico.

La fattibilità economica è stimata alta nella maggior parte dei casi, visto che non sono ipotizzabili particolari oneri, con l'eccezione di quelli per i quali le prestazioni richieste possono comportare costi aggiuntivi, per esempio nell'impiego di tecniche di bioedilizia o ingegneria naturalistica, oppure quando gli interventi hanno rilievo più consistente, per esempio nell'individuazione delle Aree per il Verde e per lo Sport e dei Capisaldi del Verde Urbano.

Analogamente la fattibilità tecnica e procedurale è stimata in generale alta; è valutata come media soltanto dove siano necessarie specifiche modalità tecniche di realizzazione e specifiche verifiche da documentare a supporto degli interventi.

La probabilità di realizzazione è dunque valutata come alta, eccettuato il caso dell'individuazione delle Aree per il Verde e per lo Sport e dei Capisaldi del Verde Urbano, al quale si è accennato.

Nella seconda tabella sono valutate invece le Azioni specifiche, corrispondenti ai principali progetti promossi dal Regolamento Urbanistico.

Azioni Specifiche (progetti)	Iniziativa Principale	Operazioni Specifiche a carico del Pubblico	Fattibilità Economica	Fattibilità Tecnica e Procedurale	Probabilità
Aree di Recupero e Riqualificazione					
R/1/A Palandri	privata	-	alta	alta	alta
R/1/Z Alfieri	privata	-	alta	media	alta
R/1/V Bellini	privata	-	media	media	media
R/2/Z Pasubio	privata	-	alta	media	alta
R/2/V Santini	privata	-	alta	media	alta
R/2/T Gaber	privata	-	alta	media	alta
R/4/A Baldi	privata	-	media	media	media
Aree in Corso di Trasformazione					
C/1/A Le Lame	mista	realizzazione di alloggi edilizia economica e popolare (intervento finanziato)	alta	media	alta
C/2/A Luxemburg	privata	-	alta	alta	alta
C/3/A Carabattole	mista	piano attuativo e assegnazione dei diritti in base a bando	media	media	media
Aree di Trasformazione					
T/1/A Pertini	privata	successivo ampliamento dei campi sportivi	media	media	media
T/1/B Mallemort	privata	successiva realizzazione scuola materna	media	alta	media
T/1/C Serragliolo	privata	realizzazione rotatoria	media	alta	alta
T/1/D Capitini	privata	successiva realizzazione biblioteca (intervento finanziato)	alta	alta	alta
T/1/Z Salcetana	privata	-	alta	alta	alta
T/1/V Puccini	privata	-	alta	alta	alta
T/1/T Settembre	privata	realizzazione rotatoria	media	media	media
T/2/A Casello	privata	eventuale futura realizzazione ampliamento scuola	alta	alta	alta
T/2/B Lanchione	privata	-	alta	alta	alta
T/3/A Pratesi	privata	eventuale futura realizzazione ampliamento scuola e centrale elettrica solare	alta	alta	alta
T/3/Z De Gasperi	privata	-	alta	alta	alta

Le Azioni specifiche sono di iniziativa privata, tranne i due progetti che portano a compimento piani attuativi correlati al precedente strumento urbanistico (il PRG attualmente in vigore); anche in alcuni altri casi, però, il soggetto pubblico è direttamente coinvolto nell'operazione, dove sono previste infrastrutture o attrezzature pubbliche, ma se la realizzazione di queste ultime non è compresa nel progetto così come definito dal presente RU, la fattibilità non ne risulta in realtà influenzata (ad esempio nel caso dell'ampliamento della scuola a San Michele, il progetto prevede per ora semplicemente la cessione dell'area).

Per le aree di recupero e riqualificazione la fattibilità sia economica che tecnica e procedurale è considerata media in quanto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, soprattutto se con demolizione di volumi esistenti, implicano necessariamente maggiori costi e spesso particolari accortezze nell'esecuzione: incidono evidentemente operazioni quali la bonifica dei suoli e l'eventuale trasferimento di aziende produttive ancora in attività, come precisato nella valutazione degli effetti; nel caso R/4/A Baldi il progetto risulta particolarmente impegnativo per l'entità dell'insediamento da recuperare e del pregio dei manufatti da risanare e conservare.

Nel caso delle aree di trasformazione la fattibilità economica è media dove sono previsti interventi a carico del soggetto pubblico (Comune o altri Enti) per i quali non risulta già stanziato uno specifico finanziamento; la fattibilità tecnica e procedurale risulta media dove il soggetto pubblico partecipa direttamente nella pianificazione attuativa (per le aree in corso di trasformazione) o dove si riscontrano maggiori complessità esecutive, come ad esempio nel caso del progetto lungo la SP1 che include la realizzazione di una nuova intersezione.

Come evidente dai dati precedenti, il Regolamento Urbanistico punta con estrema chiarezza e determinazione a rendere realizzabile il progetto di piano, mettendo in campo dispositivi normativi in grado di ottenere i risultati voluti (gli obiettivi) ed agendo soprattutto attraverso i principi di perequazione.

In tal senso il piano demanda all'iniziativa privata l'attivazione di progetti che contemporaneamente realizzano interventi di uso pubblico e di interesse collettivo o comunque cedono all'amministrazione spazi necessari a successive fasi di potenziamento delle attrezzature pubbliche.

Legare dunque tali meccanismi a progetti per i quali i soggetti privati hanno manifestato il loro interesse ad attivarsi nei prossimi cinque anni rende particolarmente concreta la probabilità di realizzazione delle previsioni, anche per la parte "pubblica".

In alcuni casi però la completa attuazione dei progetti dipende dall'attivazione di soggetti pubblici che, in assenza di finanziamenti già messi a bilancio, li rende meno probabili in tempi ravvicinati.

È comunque un risultato positivo per l'Amministrazione stabilire i presupposti per un'efficace infrastrutturazione del territorio, con l'ottenimento della disponibilità degli spazi, rinviando alle successive revisioni del Regolamento ed ai futuri programmi "quinquennali" di Opere Pubbliche l'impegno di risorse per la completa realizzazione delle attrezzature.

In questa parte le Azioni sono analizzate in riferimento agli obiettivi generali dichiarati dal Regolamento Urbanistico. Per efficacia si intende la capacità di incidere positivamente sul raggiungimento delle finalità fatte proprie del piano e quindi questa analisi è utile a comprendere se effettivamente le Azioni danno luogo ai risultati voluti; il raffronto con l'insieme degli obiettivi dati inoltre consente di evidenziare eventuali casi nei quali il perseguimento di un obiettivo potrebbe comunque determinare una criticità rispetto ad un altro obiettivo.

La scelta di confrontare le Azioni con gli obiettivi generali, invece che con quelli specifici, deriva dal fatto che le Azioni, soprattutto quelle a carattere diffuso, sono direttamente legate agli obiettivi specifici e quindi chiaramente orientate al loro perseguimento. Ci è sembrato più interessante invece stimarne l'efficacia in relazione agli obiettivi principali, in modo da verificare che il RU effettivamente ne assicuri il raggiungimento.

La valutazione è riportata in maniera sintetica sotto forma di tabelle riassuntive, riportate a seguire, riferite rispettivamente alle Azioni diffuse ed alle Azioni specifiche. La valutazione positiva è espressa con segno +, quella negativa con il segno -, mentre il segno = è stato assegnato ad azioni che non hanno effetti rispetto all'obiettivo in esame o non sono comunque pertinenti ad esso. Si tratta naturalmente di una valutazione aggregata di tipo qualitativo, che potrà essere sottoposta a verifica in sede di monitoraggio anche attraverso parametri di tipo quantitativo.

Obiettivi Generali del RU	a) utilizzo razionale delle risorse essenziali	b) contenimento del territorio aperto e la qualificazione dei vari non edificati	c) costruzione di un sistema di spazi pubblici di connessione e riqualificazione degli abitati	d) protezione dai rischi idraulici e dall'inquinamento ambientale	e) salvaguardia e valorizzazione delle risorse storiche, artistiche, paesaggistiche e naturalistiche	f) compensazione ambientale dei nuovi interventi insediati	g) salvaguardia del paesaggio agrario, contenimento dei processi di compromissione delle aree agricole	h) individuazione degli interventi di trasformazione nel rispetto dei caratteri peculiari e delle esigenze di sviluppo	i) riorganizzazione delle aree destinate ad attività produttive	j) realizzazione di un sistema della mobilità gerarchicamente ordinato	k) incremento della dotazione di servizi e attrezzature
Azioni Diffuse											
Azione 1: permeabilità e drenaggio	+	+	+	+	=	=	+	=	=	=	=
Azione 2: risorse idriche sotterranee	+	+	=	+	=	=	+	=	=	=	=
Azione 3: risorsa aria	+	=	=	=	=	+	=	=	+	=	=
Azione 4: qualità acustica	+	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Azione 5: fonti energetiche	+	=	=	=	=	+	=	=	=	=	=
Azione 6: Qualità Edilizia Sostenibile	+	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Azione 7: Innovazione Tecnologica	+	=	=	=	=	=	=	=	+	+	=
Azione 8: Vivaismo	+	=	=	+	+	=	+	=	=	=	=
Azione 9: Aree Agricole Promiscue	+	=	=	+	+	=	+	=	=	=	=
Azione 10: prescrizioni specifiche per le Aree Agricole di tipo Fluviale	+	=	=	+	+	=	+	=	=	=	=
Azione 11: Aree Agricole di tipo Idraulico	+	=	=	+	+	=	+	=	=	=	=
Azione 12: Aree Agricole da Tutelare	+	=	=	+	+	=	+	=	=	=	=
Azione 13: nuove costruzioni ad uso agricolo	=	=	=	=	+	=	=	=	=	=	=
Azione 14: insediamenti residenziali nel territorio rurale	+	=	=	=	+	=	=	=	=	=	=
Azione 15: complessi produttivi esistenti	+	=	=	=	=	=	=	=	=	+	=
Azione 16: Aree per il Verde e lo Sport	+	+	+	=	+	=	+	=	=	=	=
Azione 17: Capisaldi del Verde Urbano	+	+	+	=	+	=	+	=	=	=	+
Azione 18: edifici di pregio e valore storico e testimoniale	+	=	=	=	+	=	=	=	=	=	=
Azione 19: Residenza consolidata	+	=	=	=	+	=	=	=	=	=	=
Azione 20: Residenza nei luoghi centrali	+	=	=	=	+	=	=	=	=	=	+
Azione 21: riqualificazione e adeguamento	+	=	=	=	+	=	=	=	=	=	=
Azione 22: adeguamento e sviluppo aziendale	+	=	=	=	=	=	=	+	+	=	=
Azione 23: aree produttive esistenti	+	=	=	=	=	=	=	+	+	+	=

Obiettivi Generali del RU	a) utilizzo razionale delle risorse essenziali	b) contenimento del consumo del territorio aperto e la qualificazione dei vari non edificati	c) costruzione di un sistema di spazi pubblici di connessione e riqualificazione degli abitati	d) protezione dai rischi idraulici e dall'inquinamento ambientale	e) salvaguardia e valorizzazione delle risorse storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche	f) compensazione ambientale dei nuovi interventi insediati	g) salvaguardia del paesaggio agrario, contenimento dei processi di compromissione delle aree agricole	h) individuazione degli interventi di trasformazione nel rispetto dei caratteri peculiari e delle esigenze di sviluppo	i) riorganizzazione delle aree destinate ad attività produttive	l) realizzazione di un sistema della mobilità gerarchicamente ordinato	m) incremento della dotazione di servizi e attrezzature
Azioni Specifiche (progetti)											
Aree di Recupero e Riqualificazione											
R/1/A Palandri	+	+	=	=	+	-	=	+	+	=	=
R/1/Z Alfieri	+	+	=	=	=	+	=	+	+	+	=
R/1/V Bellini	+	+	=	=	=	+	=	+	+	+	=
R/2/Z Pasubio	+	+	=	=	=	+	=	+	+	+	=
R/2/V Santini	+	+	=	=	=	+	=	+	+	+	=
R/2/T Gaber	+	+	=	=	+	+	=	+	+	+	=
R/4/A Baldi	+	+	=	-	+	-	=	+	=	=	+
Aree in Corso di Trasformazione											
C/1/A Le Lame	+	+	+	-	=	+	=	+	=	+	+
C/2/A Luxemburg	+	+	+	=	=	+	=	+	=	+	+
C/3/A Carabattole	+	-	=	=	=	-	-	+	+	+	=
Aree di Trasformazione											
T/1/A Pertini	+	+	+	=	=	+	=	+	=	+	+
T/1/B Mallemort	+	=	=	=	=	+	=	+	=	=	+
T/1/C Serragliolo	+	-	+	=	=	+	=	+	=	+	+
T/1/D Capitini	+	+	=	=	=	+	=	+	=	+	+
T/1/Z Salcetana	+	=	+	=	=	+	=	+	=	+	=
T/1/V Puccini	+	-	+	-	=	+	=	+	=	+	=
T/1/T Settembre	+	+	+	-	=	+	=	+	=	+	=
T/2/A Casello	+	+	+	-	=	+	-	+	=	+	+
T/2/B Lanchione	+	-	+	=	=	+	=	+	=	+	+
T/3/A Pratesi	+	-	+	=	=	+	=	+	=	=	+
T/3/Z De Gasperi	+	=	=	-	+	+	=	+	+	+	=

Complessivamente la valutazione risulta ampiamente positiva, soprattutto per quanto riguarda l'obiettivo primario di *utilizzo razionale delle risorse essenziali potenziando le infrastrutture esistenti e le aree già insediate*. L'efficacia delle azioni potrà essere ulteriormente incrementata sulla base delle indicazioni per la mitigazione e la compensazione degli effetti e tenendo conto dei condizionamenti riportati in precedenza.

Gli unici casi di non efficacia sono in realtà legati a progetti che, implicando la realizzazione di nuovi insediamenti, anche se a margine di quelli esistenti e dunque in continuità con essi, comportano un incremento del consumo di suolo a discapito del territorio aperto e delle aree agricole, in generale comunque classificate dallo strumento vigente quali aree interne al centro abitato.

In questi casi si ritiene comunque che ciò non comprometta significativamente il perseguimento degli obiettivi proposti e che gli effetti negativi indotti siano comunque compensati da altri interventi e azioni e, più in generale, dalla struttura insediativa assunta già in sede di Piano Strutturale ed integralmente rispecchiata dal progetto di RU.

INSEDIAMENTI

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico è stato effettuato assumendo come parametro di riferimento la SUL, Superficie Utile Lorda, come definita nelle Norme ed in conformità agli indirizzi della Legislazione Regionale.

Per convertire il Volume, stimato in sede di Piano Strutturale, in SUL, ai fini delle verifiche del dimensionamento, è stato assunto il seguente rapporto: Volume / 3,00 ml di Altezza = Superficie Utile Lorda realizzabile.

Ritenuto utile per gli insediamenti produttivi confermare come parametro di riferimento la Superficie Coperta, il calcolo del dimensionamento per singole destinazioni del Piano è stato effettuato secondo la seguente procedura:

1. Sono stati dimensionati i progetti planivolumetrici del presente Regolamento nelle Aree di Trasformazione, che agli esiti del bando proposto ammontano al 50% del complessivo realizzabile previsto dallo Strumento della Pianificazione Territoriale vigente; questi progetti sono siglati con l'identificativo lettera T (T/x/x).

2. Sono stati dimensionati i progetti planivolumetrici del previgente PRG in corso di attuazione o comunque fatti salvi dal Regolamento Urbanistico, siglati con l'identificativo della lettera C (C/x/x).

3. Le superfici utili lorde risultanti dalle previsioni di crescita insediativa del Regolamento Urbanistico (sia nuove che mutate dal previgente PRG) sono state verificate a livello di UTOE e di Comune con le previsioni di dimensionamento massimo del Piano Strutturale.

4. Per gli interventi di Riqualificazione Insediativa, Nuova Edificazione e Sostituzione Edilizia, siglati con le lettere R/x/x, NE, RE è stata prodotta una stima sulla base delle superfici così come deducibili dalla CTR informatizzata, calcolando i volumi esistenti sulle singole porzioni di territorio interessate dai completamenti o dai recuperi degli immobili; occorre specificare che l'attuazione di questa tipologia di interventi non è prevedibile con certezza nel quinquennio di validità del Regolamento e si ritiene valido quanto specificato nell'art. 56 del Piano Strutturale, laddove si definisce che il dimensionamento del piano tiene conto delle nuove previsioni edificatorie, senza considerare l'eventuale incremento di popolazione che deriva da interventi d'ampliamento, ristrutturazione, sostituzione e frazionamento dei fabbricati.

Il Regolamento Urbanistico nel definire le dimensioni e l'attuazione degli interventi ha variato del 10% le quantità prescritte, trasferendo volumetrie di solo tipo residenziale dalle UTOE 1 e 3 alla UTOE 2, senza comunque intervenire sul dimensionamento totale complessivo del Piano Strutturale.

La verifica degli abitanti insediabili è stata condotta seguendo il parametro di dimensionamento ricavato dalla tabella M allegata alle NTA del Piano Strutturale vigente e per quanto previsto all'art. 56 comma 2 delle sue NTA, riferito alle sole aree di trasformazione oggetto di attuazione, laddove peraltro è stata espressa in termini ufficiali la volontà ad attivare gli interventi, attraverso il bando promosso dall'Amministrazione all'inizio del 2008.

Per le ragioni di cui sopra non è stata verificata la previsione di interventi di mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale previsti nel periodo di validità del Regolamento Urbanistico come richiesto dall'art. 44 comma 5 della L.R. 1/2005, ma occorre tener conto al riguardo che la gran parte del territorio rurale è sottoposto alla categoria di pericolosità idraulica 4, di cui all'art. 6 del PAI approvato, che rende praticamente impossibili incrementi di carico urbanistico in tali aree.

STANDARD

Dalle analisi condotte a livello di Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e approfondite grazie alla redazione delle tavole in scala 1:2.000 con il presente Regolamento, deriva che la quantità di aree a verde pubblico, parcheggi e servizi soddisfano i parametri fissati dal Piano Territoriale di Coordinamento nel loro ammontare complessivo, ma se le aree per la sosta sono sufficientemente diffuse sull'intero comune, il verde e soprattutto le aree per scuole e altre attrezzature, risultano carenti se si esce dal nucleo centrale dell'UTOE di San Piero e San Michele e da quella di Spedalino.

Il Piano quindi quantifica le aree ad uso pubblico che dovranno essere realizzate nelle singole UTOE, per rendere ciascuna porzione di territorio autonoma dal punto di vista delle dotazioni infrastrutturali, raccolte nella tabella di seguito allegata.

La tabella incrocia i dati relativi alle singole UTOE elencando i quantitativi di standard previsti per ogni singola Area in corso di Trasformazione o di Trasformazione, sia essa classificata nel Territorio Presente o in quello Futuro. Oltre alle quantità predette si sommano, per quanto prevedibili, le aree a standard che potranno essere realizzate dagli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e nuova edificazione, mentre non è prevedibile l'apporto dovuto a singoli cambi di destinazione d'uso nel territorio esistente.

Il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici è stato effettuato rispetto ad una popolazione di riferimento al 2014 (probabile termine di validità delle previsioni di nuovi insediamenti del primo Regolamento Urbanistico) calcolata, secondo la seguente procedura:

1. E' stata definita la popolazione alla data dell'incarico, grazie ad elaborazioni prodotte dal Servizio Elaborazione Dati, pari a 16.322 abitanti;

2. Sono state misurate le aree a standard esistenti, sommando a queste ultime quelle derivanti da azioni espropriative promosse con il presente Piano, relative peraltro quasi esclusivamente a realizzazione di strade o intersezioni;

3. Per stimare il numero di abitanti al 2014 è stato aggiunto il numero di abitanti insediabili secondo le previsioni del primo RU, calcolato come in Tabella 1 riguardo al dimensionamento di nuovi insediamenti, relativamente alle Aree di Trasformazione e a quelle in Corso di Trasformazione;

3. Al dato di cui sopra è stato aggiunto una ulteriore crescita media della popolazione, pari al 20%, quale effetto delle azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, cambio di destinazione d'uso in zona agricola, con le specifiche di cui sopra, o per gli interventi di riqualificazione insediativa; questo fattore di incremento è stato assunto sulla base della tabella L allegata alle NTA del PS, che valuta il rapporto quindicennale tra attività edilizia di nuova edificazione e attività di ristrutturazione o recupero.

Il confronto effettuato rileva che le aree a standard sul territorio del comune di Agliana sono largamente superiori ai minimi di legge e grazie alle azioni di Piano, messe in atto dal principio perequativo, si compensano le carenze evidenziate a livello di aree per servizi, soprattutto scolastici.

In riferimento a quanto contenuto al punto 2 dell'Allegato 1 - Criteri per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del Regolamento Urbanistico in corso di formazione, si riportano le informazioni e le considerazioni seguenti.

Innanzitutto va evidenziato che una prima valutazione degli effetti delle azioni individuate si dimostra ampiamente positiva o quantomeno compatibile. In nessun caso la valutazione è stata negativa, cioè tale da indurre a modifiche sostanziali del progetto o della norma di piano o ad una sua riformulazione.

Spesso sono state rimarcate le problematiche già delineate dal Piano Strutturale e ben conosciute ad Agliana, legate prevalentemente a questioni di smaltimento e depurazione dei reflui ed alla pericolosità idraulica, rispetto alle quali viene ribadita la necessità di adottare misure drastiche, orientate anche a recuperare il deficit presente ed a mettere in sicurezza il territorio. Sotto questi aspetti in molti casi l'attuazione del RU si prefigura come un miglioramento della situazione attuale.

a) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti dovuti dall'attuazione del Regolamento Urbanistico

Gli effetti dell'attuazione del RU, così come precedentemente delineati e valutati, sono da ritenere permanenti sul territorio interessato e con buone probabilità di realizzazione, come sopra evidenziato.

Non è però ipotizzabile che da ciò derivino impatti sull'ambiente dei quali sia significativo considerare la probabilità, durata, frequenza e grado di reversibilità.

b) carattere cumulativo degli impatti dovuti dall'attuazione del Regolamento Urbanistico

Gli effetti dell'attuazione del RU sono stati valutati rispetto alla situazione attuale complessiva ed in uno scenario di possibile loro completa realizzazione, analogamente a quanto svolto in sede di Valutazione degli Effetti Ambientali del PS, al quale il RU si conforma pienamente.

Non è però ipotizzabile che da ciò derivino impatti sull'ambiente dei quali sia significativo considerare il carattere cumulativo.

c) natura transfrontaliera degli impatti dovuti dall'attuazione del Regolamento Urbanistico

Il territorio interessato dal Regolamento corrisponde ad una porzione minima della Piana Firenze Prato Pistoia a circa 500 km da confini terrestri della nazione e a quasi 100 km dalla costa più vicina. Appare dunque ragionevole dedurre che l'attuazione del primo Regolamento Urbanistico comunale non possa cagionare alcun impatto di natura transfrontaliera.

d) rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti) dovuti dall'attuazione del Regolamento Urbanistico

Gli effetti dell'attuazione del RU, così come precedentemente delineati e valutati, non evidenziano che ne possa derivare alcun particolare e rilevante rischio per la salute umana o per l'ambiente.

e) entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate) del Regolamento Urbanistico

Come nella definizione si articola le argomentazioni nei due distinti punti, di seguito trattati.

Area Geografica

Gli effetti dell'attuazione del RU, così come precedentemente delineati e valutati, sono da ritenere pertinenti al territorio comunale, pari a circa 11 kmq.

Popolazione Interessata

Ai fini della stima della popolazione potenzialmente interessata dall'attuazione del primo Regolamento Urbanistico comunale può essere assunto quale dato di partenza il valore della popolazione residente all'adozione del Piano Strutturale, pari a 15.329 abitanti.

Se a tale valore si somma l'incremento di abitanti, dovuto al periodo dal 2007, data di sua approvazione del PS, fino al 2010, stimato considerando le aree in corso di trasformazione approvate e/o il valore delle aree soggette a intervento in corso di realizzazione, occorre aggiungere al dato di partenza un incremento pari a quasi 2.000 abitanti, ben oltre i 16.322 abitanti, iscritti all'anagrafe comunale alla data dell'incarico di progettazione del Regolamento Urbanistico.

Per valutare il numero di abitanti alla probabile scadenza del Regolamento in formazione si può aggiungere il numero di abitanti insediabili secondo le previsioni, calcolati come sulla base dei nuovi insediamenti, dovuti alle Aree di Trasformazione, a quelle in Corso di Trasformazione, cui aggiungere una ulteriore crescita della popolazione, pari al 20% delle azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente o di suo completamento: tale valore è assunto in pari a poco meno di 1.000 abitanti.

Tale valore è quindi pari solo al 5,6% della popolazione residente alla fine del 2010 sul territorio comunale e deve comunque essere considerato che le previsioni sono fortemente ottimistiche, poiché si tratta della prima attuazione di un Piano Strutturale lungamente attesa, limitata però dall'attuale congiuntura economica che ha fatto crollare il mercato delle nuove case.

Tale semplice considerazione garantisce che gli impatti dovuti all'attuazione del primo Regolamento Urbanistico siano fortemente contenuti in ragione del ridotto incremento di carico insediativo stimato, ma occorre aggiungere che anche solo l'attuazione del principio di sostenibilità, principio cardine della sua formazione, attraverso le limitazioni imposte dalle regole in formazione permetterà l'arresto della crescita fondata su un PRG adottato oltre venti anni orsono.

Gli effetti dell'attuazione del RU, così come precedentemente delineati e valutati, non evidenziano comunque impatti sull'ambiente dei quali sia significativo considerare area e popolazione interessate.

f) valore e vulnerabilità dell'area interessata dal Regolamento Urbanistico 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.

Al riguardo del valore e della vulnerabilità del territorio comunale di Agliana, in ragione delle sue caratteristiche naturali e culturali, del livello della sua qualità ambientale o dell'utilizzo intensivo del suolo, per gli effetti dell'attuazione del primo

Regolamento Urbanistico si può disegnare un Atlante delle UTOE in cui siano fissati gli elementi di criticità rilevati nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e individuati gli indirizzi di tutela ambientale, da rispettare per ridurre gli impatti producibili.

UTOE 1

Le previsioni di piano per tale porzione di territorio prevedono, a fronte di un incremento di popolazione di circa l'8%, un correlato incremento degli standard pari al 15%, di cui l'area peraltro risulta fortemente dotata nel suo insieme, grazie alla presenza del centrale Parco Pertini, della Piazza Bellucci e delle varie funzioni ospitate dal Centro Civico principale.

Le criticità ambientali rilevate in questa UTOE, risultano relative alle risorse idriche superficiali o sotterranee, ma soprattutto al fabbisogno idrico ed al deficit di depurazione, mentre la sua porzione sud risulta caratterizzata dalla presenza di elettrodotti.

Il riordino del sistema viario in un'ottica di mobilità sostenibile permetterà la riduzione degli effetti indotti dal traffico sulla qualità dell'aria e sulla rumorosità.

UTOE 2

Le previsioni di piano per tale porzione di territorio prevedono, a fronte di un incremento di popolazione di circa il 10%, un incremento degli standard di quasi il 60% soprattutto rappresentati dai servizi e dal verde attrezzato del grande parco previsto nella zona del Casello, per ottemperare ad una storica carenza di dotazioni evidente nei dati relativi all'area.

Se come per la precedente risulta necessaria l'adozione di misure di controllo e di razionalizzazione per lo sfruttamento delle risorse idriche sotterranee, anche in questo contesto non dovrà essere dimenticato il significativo fabbisogno idrico, mentre non risulta presente un deficit depurativo significativo, per la presenza del locale depuratore; la sua porzione sud risulta caratterizzata dalla presenza di un elettrodotti.

Il significativo riordino del sistema viario in un'ottica di mobilità sostenibile e per la parziale soluzione di problemi di connessione alla rete principale permetterà la riduzione degli effetti indotti dal traffico sulla qualità dell'aria e sulla rumorosità.

UTOE 3

Le previsioni di piano per tale porzione di territorio prevedono, a fronte di un incremento di popolazione di solo il 2%, un incremento degli standard del 17% soprattutto rappresentati da verde attrezzato.

Le principali criticità ambientali, relative a questa UTOE, risultano la salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee o il fabbisogno idrico, mentre molto limitato è il deficit di depurazione in relazione a recenti interventi strutturali attuati.

Il significativo riordino del sistema viario in un'ottica di mobilità sostenibile e la soluzione di problemi di connessione alla rete principale, permetterà la riduzione degli effetti indotti dal traffico sulla qualità dell'aria e sulla rumorosità.

In considerazione dell'elevata densità energetica per usi industriali rilevata e delle approvate previsioni di sviluppo del comparto produttivo, risulta necessario favorire l'attuazione di misure per il risparmio energetico, individuando soluzioni volte alla razionalizzazione dei consumi e incentivando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

UTOE 4

Le previsioni di piano per tale porzione di territorio prevedono una crescita dei soli standard, tenuto conto anche dei vincoli imposti dalle note condizioni di pericolosità idraulica a cui tale porzione risulta storicamente assoggettata. L'unico incremento, peraltro non precisamente quantificabile, riguarda il comparto vivaistico per il quale sono comunque identificate regole e prescrizioni, che dovranno necessariamente guidare lo sviluppo e la crescita di tale attività in un'ottica di migliore sostenibilità ambientale.

Sulla base delle principali criticità ambientali relative a questa UTOE, risulta prioritaria l'adozione di misure di tutela e salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee e si dovrà provvedere alla depurazione delle frazioni esistenti, attualmente dotate di pubblica fognatura ma non di depuratore centralizzato.

In considerazione delle misure sopra delineate in relazione al carattere e alle criticità ambientali delle varie unità che compongono il territorio del Comune di Agliana, si ritiene che l'attuazione del primo Regolamento Urbanistico comunale garantisce non solo ridotti impatti ambientali, in ragione dei limiti delle sue previsioni, ma il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e la soluzione di alcuni problemi ambientali significativi.

g) impatti del Regolamento Urbanistico su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

L'unica porzione del territorio del Comune di Agliana riconosciuta come "paesaggio" protetto a livello nazionale risulta la fascia di terreno ai lati dell'autostrada A11 Firenze-Mare meglio individuata nella Tav. B8.24 Vincoli Sovraordinati, allegata al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e vincolata ai sensi del DM 26/04/1963 (GU n. 149 del 1973) in esecuzione dell'ora vigente lettera d) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04.

Al riguardo di tale area il PIT, avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, individua nella sua documentazione di analisi e progetto dei valori riconosciuti, definendo gli indirizzi per la sua tutela che, come evincibile dalla documentazione allegata alla fase intermedia di valutazione e al progetto preliminare di Regolamento sono e saranno raccolti nelle regole per la formazione dei titoli abilitativi edilizi e per il rilascio delle Autorizzazioni Paesaggistiche.

In tale area infatti è riconosciuto il Valore Panoramico dell'Autostrada determinato dalla sua collocazione in un'ampia pianura di fondovalle aperta verso le visuali Appenniniche e gli agglomerati urbani, con visuali godibili verso l'Appennino, gli agglomerati urbani storici, le ville, i parchi e tutto il paesaggio circostante. Le visuali in alcune zone sono rimaste invariate e sono godibili le emergenze che si trovano sulle alture più elevate, mentre in altri punti si trovano aree produttive che a volte compromettono la visuale verso il paesaggio circostante e costituiscono degrado visivo. In molti tratti invece sono state realizzate aree a vivaio che hanno determinato la conservazione delle visuali, in quanto prevalentemente prive di edifici.

Gli Indirizzi per la Tutela dei Valori Riconosciuti presuppongono che gli interventi su gli edifici preesistenti, con caratteristiche tipologiche legate alla tradizione dei luoghi, cioè gli edifici ritenuti "Invarianti" dal Piano Strutturale, debbano essere condotti con appositi limiti nella realizzazione dei pannelli fotovoltaici e senza la possibilità di realizzare compromissioni delle coperture verso l'A11; nelle aree aperte invece l'installazione degli impianti per pannelli fotovoltaici e solari è da valutarsi in maniera specifica, in funzione dei relativi dimensionamenti e fatta salva ogni disposizione più restrittiva sovraordinata di ordine regionale, come del resto ogni intervento deve essere rispettoso degli skyline del territorio.

I Piani di Recupero e Riqualificazione delle Aree Degradate a carattere produttivo esistenti dovranno perseguire una maggiore qualità architettonica e compositiva degli edifici.

L'osservazione di questo insieme di indirizzi, formulati nel sovraordinato strumento della pianificazione territoriale di ordine regionale, garantisce la riduzione degli impatti dovuti all'attuazione del Regolamento Urbanistico su tale unica area riconosciuta come paesaggio protetto a livello nazionale.

3	

CONCLUSIONI

Un primo bilancio generale porta ad una valutazione positiva del nuovo atto di governo del territorio in corso di elaborazione: dai diversi punti di vista emerge un progetto che porta avanti le strategie fatte proprie dall'Amministrazione e dalla comunità locale, in sintonia con gli altri strumenti di pianificazione territoriale, specificandole in relazione ad una grana molto più fine e dettagliata di analisi del territorio.

Il Regolamento Urbanistico si fa però anche carico di rendere fattibili le scelte e le proposte, soprattutto attraverso la definizione di modalità attuative appropriate, sì da attivare azioni realmente efficaci a perseguire gli obiettivi assunti. A tal fine è determinante il ruolo degli interventi compresi nelle Aree di trasformazione, selezionati a seguito della manifestazione di interesse dei soggetti privati sulla base di criteri chiaramente improntati alle strategie del Piano.

Anche la disciplina "ordinaria", cioè quella principalmente tradotta nelle Azioni Diffuse, è da considerare valida ai fini di una gestione corretta e sostenibile del territorio.

Nello specifico, ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS, anche alla luce di quanto dettagliatamente esposto riguardo al progetto di piano ed alle azioni da esso previste, oltre a quanto riportato in premessa, si ritiene che nel suo complesso la proposta di Regolamento Urbanistico del Comune di Agliana non debba essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.