

COMUNE DI ORTIGNANO RAGGIOLO
PROVINCIA DI AREZZO

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO STRUTTURALE
(L.R. 16.01.1995 N. 5)

RELAZIONE SULLE ATTIVITA' VALUTATIVE DEL PIANO STRUTTURALE

INDICE

PARTE I ATTIVITA' VALUTATIVA DEL PIANO STRUTTURALE (ART. 24 COMMA 3 L.R. 5/95)	Pag. 2
PARTE II VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI (ART. 32 L.R. 5/95)	Pag. 16
PARTE III CRITERI PER LA DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DEI PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE (ART. 24 COMMA 4 L.R. 5/95)	Pag. 24
APPENDICE: VALUTAZIONI E APPROFONDIMENTI RELATIVI ALL'UTOE 2.1.2 - PODERE TOPPOLI INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE AGRO-AMBIENTALI DI CUI ALL'ART. 31 DEL PIT RELAZIONE	Pag. 28
TAVOLE	Pag. 44

PARTE I

ATTIVITA' VALUTATIVA DEL PIANO STRUTTURALE (ART. 24 COMMA 3 L.R. 5/95)

L'art. 24, comma 2 lett. d) della L.R. 5/95 stabilisce che il P.S. deve contenere gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 32. Questa norma è una delle più importanti dell'intera legge ed ha importanti implicazioni con quelle dell'art. 24 comma 3 lett. c) (che riguarda la definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi per le singole U.T.O.E.) e dell'art. 24 comma 4 (che stabilisce l'obbligo per il P.S. di introdurre criteri per la valutazione dei Piani e programmi di settore di competenza comunale, con effetti diretti quindi sul Regolamento Urbanistico, sul Programma Integrato d'Intervento e sui Piani attuativi).

Questo importante obbligo si aggiunge a quello di cui all'art. 5, comma 4 della medesima legge, il quale stabilisce che la decisione di realizzare nuovi interventi insediativi o infrastrutturali siano ammissibili solo se ne sia stata adeguatamente ponderata la necessità, e sia stata esclusa la possibilità di risolvere il problema in termini di riuso o di riorganizzazione dell'esistente.

In osservanza dell'art. 13 della L.R. 5/95, la Regione Toscana ha emanato con D.G.R. n. 1541 del 14.12.1998 le Istruzioni Tecniche da osservare nella redazione degli atti di pianificazione territoriale allo scopo di raggiungere gli obiettivi indicati ai paragrafi precedenti.

Per quanto riguarda l'attività valutativa del P.S., dette Istruzioni Tecniche stabiliscono le seguenti procedure:

Verifica delle condizioni per il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti.

Detta verifica deve svolgersi mediante le seguenti operazioni:

Ricognizione delle determinazioni del PTCP e delle norme di legge, con l'evidenziazione di tutte le determinazioni del PTCP e delle norme di legge che riguardano l'uso delle risorse essenziali presenti nelle UTOE;

Analisi dello stato di fatto delle risorse insediative ed infrastrutturali esistenti, tendente ad individuare, in base alle tendenze in atto - socioeconomiche, demografiche ecc. - l'offerta che si potrà rendere disponibile attraverso la riorganizzazione e il riuso delle risorse.

Procedura per la costruzione degli elementi per la valutazione degli effetti ambientali. Detta procedura deve prevedere i seguenti passaggi:

Individuazione delle risorse del territorio soggette a modificazione da prendere in considerazione; detta individuazione dovrà essere condotta per Sistema, Sub-sistema o per singola UTOE e dovrà evidenziare i livelli di criticità delle risorse e delle aree; inoltre, dovranno essere evidenziati lo stato delle risorse in termini di quantità e qualità (indicatori di stato), le pressioni in atto sulle stesse risorse (indicatori di pressione), l'efficienza delle politiche di controllo in atto (indicatori delle politiche);

Definizione degli obiettivi prestazionali e dei criteri per la valutazione degli effetti; per ogni Sistema, Sub-sistema o UTOE dovranno essere stabiliti gli obiettivi da raggiungere in termini di tutela e salvaguardia, ovvero di sviluppo e riqualificazione dei sistemi ambientali, di uso appropriato delle risorse, di efficienza funzionale, di efficacia per lo sviluppo economico e sociale. Tenuto conto di tali obiettivi dovranno essere fissati per ogni risorsa e per ogni Sistema, Sub-sistema o UTOE i criteri ed indicatori che permettano di valutare gli effetti delle azioni di trasformazione; a detti criteri dovranno attenersi le valutazioni delle azioni di trasformazione contenute nella parte gestionale del P.R.G. e nei Piani di settore;

Individuazione dell'ambito degli effetti: Per ogni azione di trasformazione dovrà essere stabilito l'ambito degli effetti da prendere in considerazione nella valutazione; detto ambito potrà corrispondere a seconda dei casi all'intero territorio comunale, a uno o più Sistemi territoriali o parte di essi, a una o più UTOE.

Definizione delle condizioni alla trasformabilità. Definiti obiettivi e criteri, si dovranno individuare le condizioni alla trasformabilità del territorio, ovvero le condizioni cui far riferimento per definire gli indirizzi della parte gestionale del P.R.G., compresa la definizione delle dimensioni massime ammissibili per insediamenti, funzioni e infrastrutture. La valutazione dovrà dimostrare che l'azione di trasformazione avrà effetti positivi sugli assetti territoriali esistenti; essendo il P.S. a durata indeterminata, il quadro informativo e i criteri dovranno essere aggiornati periodicamente e il P.S. dovrà stabilire la cadenza temporale di tale aggiornamento.

La *definizione delle dimensioni massime ammissibili per insediamenti, funzioni infrastrutture e servizi* dovrà avvenire attraverso i seguenti passaggi:

- a) Analisi e descrizione dello stato delle risorse essenziali e delle invarianti strutturali;
- b) Definizione degli obiettivi prestazionali che si intendono raggiungere per ogni UTOE;
- c) Definizione dei criteri di compatibilità;
- d) Determinazione dei livelli di compatibilità ambientale e insediativa;
- e) Individuazione delle azioni di trasformazione necessarie per la tutela, la salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo;
- f) Determinazione delle aree potenzialmente utilizzabili a fini insediativi e infrastrutturali e per servizi;
- g) Definizione delle esigenze di sviluppo;
- h) Definizione delle dimensioni massime ammissibili.

Criteri per la valutazione di Piani e programmi comunali di settore. La norma ha lo scopo di dettare le regole cui i Piani e programmi comunali di settore dovranno adeguarsi per dimostrare che le azioni di trasformazione in essi contenute perseguono gli obiettivi stabiliti dal P.S., sono compatibili con lo stato delle risorse essenziali, realizzano gli indirizzi programmatici della parte gestionale del PRG. La procedura per definire tali criteri consiste nell'individuare gli obiettivi specifici che devono essere perseguiti dai vari Piani o programmi di settore, nello stabilire quali azioni di trasformazione da essi previste debbono essere sottoposte a valutazione, e successivamente nello stabilire quali valutazioni devono essere effettuate, quali requisiti dovranno essere presi in considerazione, quali informazioni utilizzare nelle valutazioni, come svolgere le valutazioni.

Questo metodo, se da un lato comporta operazioni conoscitive e valutative di grande complessità a livello multidisciplinare, che ordinariamente trascendono le possibilità di azione di un Comune di piccole dimensioni, dall'altro, perseguendo l'obiettivo di misurare, quantificare e oggettivizzare in tutte le loro componenti sia le risorse esistenti che ogni azione di trasformazione, rischia di portare a una pianificazione 'perfetta' ma, per così dire, di tipo automatizzato, nella quale, partendo da certi assunti, il risultato non potrebbe essere diverso da ciò che è; con ciò trascurando l'impossibilità di oggettivizzare e dare un peso quantitativo a fattori non solo materiali quali il disegno dei sistemi insediativi, la forma del paesaggio, il patrimonio edilizio sparso, e non prendendo in considerazione le componenti emotive e spirituali, ovvero di origine non razionale dello sviluppo edilizio e urbanistico, in una parola gli aspetti più prettamente culturali dell'approccio al tema della pianificazione territoriale. Per questi motivi, si è preferito seguire nella sostanza, ma non nei vari aspetti formali e quantitativi, la procedura indicata dalle Istruzioni Tecniche per ogni singola U.T.O.E.

UTOE N.1.2.1 - RAGGIOLO

Analisi e descrizione dello stato delle risorse essenziali e delle invarianti strutturali: Le risorse essenziali presenti nella UTOE sono le risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95 e le risorse seguenti:

1. il nucleo antico di Raggiolo e la relativa area di tutela paesistica;
2. la viabilità storica (rotabile da S. Piero e Ortignano a Raggiolo);
3. le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
4. le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
5. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
6. le aree di interesse ambientale;
7. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
8. i boschi.

Le prescrizioni e i vincoli del PTCP sono quelli individuati dalle Tav. 4 e 16 del P.S.

Definizione degli obiettivi prestazionali che si intendono raggiungere: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In particolare, si propone l'obiettivo di tutelare il centro storico di Raggiolo favorendone il recupero; di prevedere il potenziamento e il miglioramento dei servizi e delle infrastrutture; di tutelare il patrimonio

edilizio civile e rurale di antica formazione censito dal P.S.; di tutelare le aree agricole di cui ai Tipi e alle Varianti individuati dal P.T.C.P. (Variante 10b) e la tessitura agraria a maglia fitta. Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei beni culturali costituiti, oltre che da quelli precedentemente citati, dalla viabilità di formazione storica e delle strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale. In conformità con le previsioni del Sezione del P.T.C.P. denominata “Disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo”, l’area non è destinata alla realizzazione di nuove costruzioni.

Determinazione dei livelli di compatibilità ambientale e insediativa: tenuto conto di quanto sopra, potranno essere considerati compatibili gli interventi che non pregiudichino i livelli di equilibrio esistenti; saranno pure considerati compatibili gli interventi che, potenzialmente pregiudizievoli dei livelli di equilibrio esistenti, verranno bilanciati da azioni di trasformazione tese alla tutela, alla salvaguardia e alla riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo; interventi del secondo tipo per i quali non siano garantite adeguate azioni di bilanciamento non saranno considerate compatibili

I fattori di criticità riguardano le seguenti risorse: si ritiene che nell’UTOE non siano riscontrabili allo stato attuale condizioni di fragilità (ovvero aree in cui è stata superata la capacità di carico dell’ambiente in relazione alle varie risorse sopra elencate), nella misura in cui venga conservata l’attuale situazione di equilibrio tra risorse naturali e ambiente costruito.

Azioni di trasformazione necessarie per la tutela, la salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo: per conservare i livelli attuali e migliorare la qualità complessiva del sistema ambientale e insediativo è necessario: a) che ogni intervento sul sistema insediativo sia accompagnato da contestuali interventi sulle infrastrutture e sui servizi tali da garantire l’approvvigionamento idrico e la depurazione per i nuovi insediamenti, lo smaltimento dei rifiuti solidi e la disponibilità dell’energia e la mobilità, e che contestualmente venga garantita, se necessario con appositi interventi, la difesa nel suolo contro i rischi di esondazione o di frana; b) che venga comunque garantito il mantenimento degli attuali livelli qualitativi della risorsa aria (in particolare sotto il profilo dell’inquinamento atmosferico, dell’inquinamento acustico e dell’inquinamento luminoso) e della risorsa acqua; c) che nelle aree esterne ai centri edificati vengano conservate le caratteristiche strutturali delle zone agricole sopra indicate, secondo le indicazioni riportate nell’apposita sezione della Relazione illustrativa (V. Parte II Capitolo 2); d) che, fatte salve le maggiori restrizioni derivanti dalla zonizzazione relativa al rischio idraulico, vengano comunque garantite le condizioni di sicurezza nei riguardi del rischio idraulico attraverso il rispetto delle misure tese a evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale di cui all’art. 36 delle N.T.A. del P.S.

Determinazione delle aree potenzialmente utilizzabili a fini insediativi e infrastrutturali e per servizi: all’interno dell’UTOE si riscontra la presenza di aree potenzialmente utilizzabili per la realizzazione di servizi e infrastrutture, la cui esatta dislocazione e dimensione dovrà essere definita dal R.U.;

Definizione delle esigenze di sviluppo e delle dimensioni massime ammissibili: per la valutazione delle esigenze di sviluppo prevedibili nel primo periodo di validità del P.S. si sono presi in considerazione i seguenti fattori:

- la consistenza e lo stato delle risorse essenziali di cui alle valutazioni precedenti;
- la consistenza e le condizioni del patrimonio edilizio esistente all’interno dell’UTOE come risultante dalle indagini condotte per la stesura degli strumenti attuativi per i Centri storici e per la schedatura degli immobili esistenti nel territorio aperto;
- i dati disponibili sull’attività edilizia degli ultimi anni all’interno dell’UTOE;
- i dati relativi alla popolazione residente e alle abitazioni (abitazioni occupate e non occupate, età, dotazione di servizi delle abitazioni occupate; motivi della non occupazione per le abitazioni non occupate);
- i dati disponibili sulla struttura dell’occupazione e su consistenza, tipologia e processi evolutivi delle attività produttive;
- i dati disponibili sulla dinamica della popolazione e sulle tendenze demografiche;
- i risultati delle indagini geologiche ed idrauliche;
- la disponibilità e le caratteristiche delle aree idonee alla edificabilità.

Sulla base dei dati sopra elencati e delle altre conoscenze disponibili circa la dinamica insediativa e infrastrutturale, e tenuto conto che si è ritenuto opportuno, in sede di individuazione degli obiettivi del

P.S., non prevedere nuovi insediamenti nell'area, si sono valutate le dimensioni minime e massime delle attrezzature pubbliche e dei servizi che si renderanno necessari per soddisfare sia il fabbisogno attuale che quello previsto sulla base degli interventi di recupero ipotizzabili; tale dimensionamento è stato operato sulla base dei parametri definiti dalla D.C.R. 26.04.1972 "Orientamenti di politica urbanistica transitoria"; tutto ciò considerato si ritiene che le dimensioni ammissibili delle attrezzature e dei servizi all'interno dell'UTOE possano essere valutate come segue:

dimensioni degli spazi per attrezzature pubbliche e servizi: complessivamente non inferiori a mq. 4.300 e non superiori a mq. 5.600.

UTOE N.1.3.1 - ORTIGNANO

Analisi e descrizione dello stato delle risorse essenziali e delle invarianti strutturali: Le risorse essenziali presenti nella UTOE sono le risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95 e le risorse seguenti:

1. la struttura urbana di Ortignano e la relativa area di tutela paesistica;
2. la edilizia rurale di antica formazione;
3. la viabilità storica (rotabile da S. Piero per Raggiolo, strada Ortignano – La Villa));
4. le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
5. le aree agricole della Variante 1b – Fondovalle molto stretti e differenziati rispetto al pedecolle;
6. le aree agricole della Variante 8a1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'Alto Casentino;
7. le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
8. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
9. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
10. i boschi.

Le prescrizioni e i vincoli del PTCP sono quelli individuati dalle Tav. 4 e 16 del P.S.

Definizione degli obiettivi prestazionali che si intendono raggiungere: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.

In particolare, si propone l'obiettivo di tutelare il centro storico di Ortignano e gli altri nuclei storici individuati dal P.S. favorendone il recupero; di consolidare e riqualificare il centro urbano più recente di Ortignano con interventi di completamento ad uso residenziale e produttivo; di prevedere su aree dotate di caratteristiche idonee una infrastruttura per il tempo libero (campeggio); di prevedere il potenziamento e il miglioramento dei servizi e delle infrastrutture; di tutelare il patrimonio edilizio civile e rurale di antica formazione censito dal P.S.; di tutelare le aree agricole di cui ai Tipi e alle Varianti individuati dal P.T.C.P. (Varianti 1b, 8a1 e 10b) e la tessitura agraria a maglia media e fitta. Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei beni culturali costituiti, oltre che da quelli precedentemente citati, dalla viabilità di formazione storica e delle strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale.

Determinazione dei livelli di compatibilità ambientale e insediativa: tenuto conto di quanto sopra, potranno essere considerati compatibili gli interventi che non pregiudichino i livelli di equilibrio esistenti; saranno pure considerati compatibili gli interventi che, potenzialmente pregiudizievoli dei livelli di equilibrio esistenti, verranno bilanciati da azioni di trasformazione tese alla tutela, alla salvaguardia e alla riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo; interventi del secondo tipo per i quali non siano garantite adeguate azioni di bilanciamento non saranno considerate compatibili

I fattori di criticità riguardano le seguenti risorse: si ritiene che nell'UTOE non siano riscontrabili allo stato attuale condizioni di fragilità, ovvero aree in cui è stata superata la capacità di carico dell'ambiente in relazione alle varie risorse sopra elencate, e che pertanto non sono in grado di sopportare ulteriori pressioni; fatto salvo quanto riportato nei risultati delle indagini idraulico-geologiche per quanto attiene le aree a rischio idraulico e quelle di particolare fragilità geologica.

Azioni di trasformazione necessarie per la tutela, la salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo: per conservare i livelli attuali e migliorare la qualità complessiva del sistema ambientale e insediativo è necessario: a) che ogni intervento di potenziamento del sistema insediativo sia

accompagnato da contestuali interventi sulle infrastrutture e sui servizi tali da garantire l'approvvigionamento idrico e la depurazione per i nuovi insediamenti, lo smaltimento dei rifiuti solidi e la disponibilità dell'energia e la mobilità, e che contestualmente venga garantita, se necessario con appositi interventi, la difesa nel suolo contro i rischi di esondazione o di frana; b) che venga comunque garantito il mantenimento degli attuali livelli qualitativi della risorsa aria (in particolare sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento luminoso) e della risorsa acqua; c) che nelle aree esterne ai centri edificati vengano conservate le caratteristiche strutturali delle zone agricole sopra indicate, secondo le indicazioni riportate nell'apposita sezione della Relazione illustrativa (V. Parte II Cap. 2); d) che, fatte salve le maggiori restrizioni derivanti dalla zonizzazione relativa al rischio idraulico, vengano comunque garantite le condizioni di sicurezza nei riguardi del rischio idraulico attraverso il rispetto delle misure tese a evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 36 delle N.T.A. del P.S.

Determinazione delle aree potenzialmente utilizzabili a fini insediativi e infrastrutturali e per servizi: all'interno dell'UTOE si riscontra la presenza di aree potenzialmente utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti e di servizi all'interno del perimetro definito in Tav. 17 come "Ambito di trasformabilità urbana", aree la cui esatta dislocazione e dimensione dovrà essere definita dal R.U.;

Definizione delle esigenze di sviluppo e delle dimensioni massime ammissibili: per la valutazione delle esigenze di sviluppo prevedibili nel primo periodo di validità del P.S. si sono presi in considerazione i seguenti fattori:

- la consistenza e lo stato delle risorse essenziali di cui alle valutazioni precedenti;
- la consistenza e le condizioni del patrimonio edilizio esistente all'interno dell'UTOE come risultante dalle indagini condotte per la stesura degli strumenti attuativi per i Centri storici e per la schedatura degli immobili esistenti nel territorio aperto;
- i dati disponibili sull'attività edilizia degli ultimi anni all'interno dell'UTOE;
- i dati relativi alla popolazione residente e alle abitazioni (abitazioni occupate e non occupate, età, dotazione di servizi delle abitazioni occupate; motivi della non occupazione per le abitazioni non occupate);
- i dati disponibili sulla struttura dell'occupazione e su consistenza, tipologia e processi evolutivi delle attività produttive;
- i dati disponibili sulla dinamica della popolazione e sulle tendenze demografiche;
- i risultati delle indagini geologiche ed idrauliche;
- la disponibilità e le caratteristiche delle aree idonee alla edificabilità.

Sulla base dei dati sopra elencati e delle altre conoscenze disponibili circa la dinamica insediativa e infrastrutturale, e tenuto conto che dal calcolo del fabbisogno residenziale e assimilato risulta un dimensionamento complessivo della domanda edilizia nel Comune pari a circa 120 alloggi, si sono valutate le possibili dimensioni degli insediamenti ammissibili all'interno dell'UTOE in quanto compatibili con lo stato delle risorse ambientali, e parimenti si sono valutate le possibili dimensioni di nuovi insediamenti artigianali; inoltre, si sono valutate le dimensioni minime e massime delle attrezzature pubbliche e dei servizi che si renderanno necessari per soddisfare sia il fabbisogno attuale che quello previsto, sulla base dei parametri definiti dalla D.C.R. 26.04.1972 "Orientamenti di politica urbanistica transitoria"; tutto ciò considerato si ritiene che le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle attrezzature e dei servizi all'interno dell'UTOE possano essere valutate come segue:
dimensioni massime dei nuovi insediamenti residenziali: n. 36 abitazioni;
dimensioni massime dei nuovi insediamenti produttivi: mq. 5.000 coperti;
dimensioni degli spazi per attrezzature pubbliche e servizi: complessivamente non inferiori a mq. 14.600 e non superiori a mq. 18.400.

UTOE N.1.3.2 – LA VILLA

Analisi e descrizione dello stato delle risorse essenziali e delle invarianti strutturali: Le risorse essenziali presenti nella UTOE sono le risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95 e le risorse seguenti:

1. i nuclei antichi di Giogatoio e La Villa e la relativa area di tutela paesistica;
2. la edilizia rurale di antica formazione;
3. la viabilità storica (strada Ortignano – La Villa);
4. le aree agricole della Variante 8b - Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco;
5. le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
6. le aree fragili dal punto di vista morfologico e idraulico;
7. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
8. i boschi.

Le prescrizioni e i vincoli del PTCP sono quelli individuati dalle Tav. 4 e 16 del P.S.

Definizione degli obiettivi prestazionali che si intendono raggiungere: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.

In particolare, si propone l'obiettivo di tutelare il centro storico di Giogatoio e La Villa favorendone il recupero; di consolidare e riqualificare il tessuto urbano più recente de La Villa con interventi di completamento ad uso residenziale; di prevedere il potenziamento e il miglioramento dei servizi e delle infrastrutture; di tutelare il patrimonio edilizio civile e rurale di antica formazione censito dal P.S.; di tutelare le aree agricole di cui ai Tipi e alle Varianti individuati dal P.T.C.P. (Varianti 8b e 10b) e la tessitura agraria a maglia media e fitta. Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei beni culturali precedentemente citati. Dovranno inoltre essere rispettate le norme di tutela stabilite per le aree di interesse ambientale individuate nella Tav. 4 del P.S.

Determinazione dei livelli di compatibilità ambientale e insediativa: tenuto conto di quanto sopra, potranno essere considerati compatibili gli interventi che non pregiudichino i livelli di equilibrio esistenti; saranno pure considerati compatibili gli interventi che, potenzialmente pregiudizievoli dei livelli di equilibrio esistenti, verranno bilanciati da azioni di trasformazione tese alla tutela, alla salvaguardia e alla riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo; interventi del secondo tipo per i quali non siano garantite adeguate azioni di bilanciamento non saranno considerate compatibili

I fattori di criticità riguardano le seguenti risorse: si ritiene che nell'UTOE non siano riscontrabili allo stato attuale condizioni di fragilità, ovvero aree in cui è stata superata la capacità di carico dell'ambiente in relazione alle varie risorse sopra elencate, e che pertanto non sono in grado di sopportare ulteriori pressioni; fatto salvo quanto riportato nei risultati delle indagini idraulico-geologiche per quanto attiene le aree di particolare fragilità geologica.

Azioni di trasformazione necessarie per la tutela, la salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo: per conservare i livelli attuali e migliorare la qualità complessiva del sistema ambientale e insediativo è necessario: a) che ogni intervento di potenziamento del sistema insediativo sia accompagnato da contestuali interventi sulle infrastrutture e sui servizi tali da garantire l'approvvigionamento idrico e la depurazione per i nuovi insediamenti, lo smaltimento dei rifiuti solidi e la disponibilità dell'energia e la mobilità, e che contestualmente venga garantita, se necessario con appositi interventi, la difesa nel suolo contro i rischi di esondazione o di frana; b) che venga comunque garantito il mantenimento degli attuali livelli qualitativi della risorsa aria (in particolare sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento luminoso) e della risorsa acqua; c) che nelle aree esterne ai centri edificati vengano conservate le caratteristiche strutturali delle zone agricole sopra indicate, secondo le indicazioni riportate nell'apposita sezione della Relazione illustrativa (V. Parte II Cap. 2); d) che, fatte salve le maggiori restrizioni derivanti dalla zonizzazione relativa al rischio idraulico, vengano comunque garantite le condizioni di sicurezza nei riguardi del rischio idraulico attraverso il rispetto delle misure tese a evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 36 delle N.T.A. del P.S.

Determinazione delle aree potenzialmente utilizzabili a fini insediativi e infrastrutturali e per servizi: all'interno dell'UTOE si riscontra la presenza di aree potenzialmente utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti e di servizi all'interno del perimetro definito in Tav. 17 come "Ambito di trasformabilità urbana", aree la cui esatta dislocazione e dimensione dovrà essere definita dal R.U.;

Definizione delle esigenze di sviluppo e delle dimensioni massime ammissibili: per la valutazione delle esigenze di sviluppo prevedibili nel primo periodo di validità del P.S. si sono presi in considerazione i seguenti fattori:

- la consistenza e lo stato delle risorse essenziali di cui alle valutazioni precedenti;
- la consistenza e le condizioni del patrimonio edilizio esistente all'interno dell'UTOE come risultante dalle indagini condotte per la stesura degli strumenti attuativi per i Centri storici e per la schedatura degli immobili esistenti nel territorio aperto;
- i dati disponibili sull'attività edilizia degli ultimi anni all'interno dell'UTOE;
- i dati relativi alla popolazione residente e alle abitazioni (abitazioni occupate e non occupate, età, dotazione di servizi delle abitazioni occupate; motivi della non occupazione per le abitazioni non occupate);
- i dati disponibili sulla struttura dell'occupazione e su consistenza, tipologia e processi evolutivi delle attività produttive;
- i dati disponibili sulla dinamica della popolazione e sulle tendenze demografiche;
- i risultati delle indagini geologiche ed idrauliche;
- la disponibilità e le caratteristiche delle aree idonee alla edificabilità.

Sulla base dei dati sopra elencati e delle altre conoscenze disponibili circa la dinamica insediativa e infrastrutturale, e tenuto conto che dal calcolo del fabbisogno residenziale e assimilato risulta un dimensionamento complessivo della domanda edilizia nel Comune pari a circa 120 alloggi, si sono valutate le possibili dimensioni degli insediamenti ammissibili all'interno dell'UTOE in quanto compatibili con lo stato delle risorse ambientali; inoltre, si sono valutate le dimensioni minime e massime delle attrezzature pubbliche e dei servizi che si renderanno necessari per soddisfare sia il fabbisogno attuale che quello previsto, sulla base dei parametri definiti dalla D.C.R. 26.04.1972 "Orientamenti di politica urbanistica transitoria"; tutto ciò considerato si ritiene che le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle attrezzature e dei servizi all'interno dell'UTOE possano essere valutate come segue:

dimensioni massime dei nuovi insediamenti residenziali: n. 12 abitazioni;

dimensioni degli spazi per attrezzature pubbliche e servizi: complessivamente non inferiori a mq. 5.100 e non superiori a mq. 6.700.

UTOE N.1.3.3 – BADIA TEGA

Analisi e descrizione dello stato delle risorse essenziali e delle invarianti strutturali: Le risorse essenziali presenti nella UTOE sono le risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95 e le risorse seguenti:

1. il nucleo antico di Badia Tega e la relativa area di tutela paesistica;
2. la edilizia rurale di antica formazione;
3. le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
4. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
5. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
6. i boschi.

Le prescrizioni e i vincoli del PTCP sono quelli individuati dalle Tav. 4 e 16 del P.S.

Definizione degli obiettivi prestazionali che si intendono raggiungere: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.

In particolare, si propone l'obiettivo di tutelare il centro storico di Badia Tega favorendone il recupero; di consolidare e riqualificare il tessuto residenziale più recente de La Villa con limitati interventi di completamento ad uso residenziale; di prevedere il potenziamento e il miglioramento dei servizi e delle infrastrutture; di tutelare il patrimonio edilizio civile e rurale di antica formazione censito dal P.S.; di

tutelare le aree agricole di cui ai Tipi e alle Varianti individuati dal P.T.C.P. (Variante 10b) e la tessitura agraria a maglia media e fitta. Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei beni culturali precedentemente citati. Dovranno inoltre essere rispettate le norme di tutela stabilite per le aree di interesse ambientale individuate nella Tav. 4 del P.S.

Determinazione dei livelli di compatibilità ambientale e insediativa: tenuto conto di quanto sopra, potranno essere considerati compatibili gli interventi che non pregiudichino i livelli di equilibrio esistenti; saranno pure considerati compatibili gli interventi che, potenzialmente pregiudizievoli dei livelli di equilibrio esistenti, verranno bilanciati da azioni di trasformazione tese alla tutela, alla salvaguardia e alla riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo; interventi del secondo tipo per i quali non siano garantite adeguate azioni di bilanciamento non saranno considerate compatibili

I fattori di criticità riguardano le seguenti risorse: si ritiene che nell'UTOE non siano riscontrabili allo stato attuale condizioni di fragilità, ovvero aree in cui è stata superata la capacità di carico dell'ambiente in relazione alle varie risorse sopra elencate, e che pertanto non sono in grado di sopportare ulteriori pressioni; fatto salvo quanto riportato nei risultati delle indagini idraulico-geologiche per quanto attiene le aree di particolare fragilità geologica.

Azioni di trasformazione necessarie per la tutela, la salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo: per conservare i livelli attuali e migliorare la qualità complessiva del sistema ambientale e insediativo è necessario: a) che ogni intervento di potenziamento del sistema insediativo sia accompagnato da contestuali interventi sulle infrastrutture e sui servizi tali da garantire l'approvvigionamento idrico e la depurazione per i nuovi insediamenti, lo smaltimento dei rifiuti solidi e la disponibilità dell'energia e la mobilità, e che contestualmente venga garantita, se necessario con appositi interventi, la difesa nel suolo contro i rischi di esondazione o di frana; b) che venga comunque garantito il mantenimento degli attuali livelli qualitativi della risorsa aria (in particolare sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento luminoso) e della risorsa acqua; c) che nelle aree esterne ai centri edificati vengano conservate le caratteristiche strutturali delle zone agricole sopra indicate, secondo le indicazioni riportate nell'apposita sezione della Relazione illustrativa (V. Parte II Cap. 2); d) che, fatte salve le maggiori restrizioni derivanti dalla zonizzazione relativa al rischio idraulico, vengano comunque garantite le condizioni di sicurezza nei riguardi del rischio idraulico attraverso il rispetto delle misure tese a evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 36 delle N.T.A. del P.S.

Determinazione delle aree potenzialmente utilizzabili a fini insediativi e infrastrutturali e per servizi: all'interno dell'UTOE si riscontra la presenza di aree potenzialmente utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti e di servizi, la cui esatta dislocazione e dimensione dovrà essere definita dal R.U.;

Definizione delle esigenze di sviluppo e delle dimensioni massime ammissibili: per la valutazione delle esigenze di sviluppo prevedibili nel primo periodo di validità del P.S. si sono presi in considerazione i seguenti fattori:

- la consistenza e lo stato delle risorse essenziali di cui alle valutazioni precedenti;
- la consistenza e le condizioni del patrimonio edilizio esistente all'interno dell'UTOE come risultante dalle indagini condotte per la stesura degli strumenti attuativi per i Centri storici e per la schedatura degli immobili esistenti nel territorio aperto;
- i dati disponibili sull'attività edilizia degli ultimi anni all'interno dell'UTOE;
- i dati relativi alla popolazione residente e alle abitazioni (abitazioni occupate e non occupate, età, dotazione di servizi delle abitazioni occupate; motivi della non occupazione per le abitazioni non occupate);
- i dati disponibili sulla struttura dell'occupazione e su consistenza, tipologia e processi evolutivi delle attività produttive;
- i dati disponibili sulla dinamica della popolazione e sulle tendenze demografiche;
- i risultati delle indagini geologiche ed idrauliche;
- la disponibilità e le caratteristiche delle aree idonee alla edificabilità.

Sulla base dei dati sopra elencati e delle altre conoscenze disponibili circa la dinamica insediativa e infrastrutturale, e tenuto conto che dal calcolo del fabbisogno residenziale e assimilato risulta un dimensionamento complessivo della domanda edilizia nel Comune pari a circa 120 alloggi, si sono

valutate le possibili dimensioni degli insediamenti ammissibili all'interno dell'UTOE in quanto compatibili con lo stato delle risorse ambientali; inoltre, si sono valutate le dimensioni minime e massime delle attrezzature pubbliche e dei servizi che si renderanno necessari per soddisfare sia il fabbisogno attuale che quello previsto, sulla base dei parametri definiti dalla D.C.R. 26.04.1972 "Orientamenti di politica urbanistica transitoria"; tutto ciò considerato si ritiene che le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle attrezzature e dei servizi all'interno dell'UTOE possano essere valutate come segue:

dimensioni massime dei nuovi insediamenti residenziali: n. 6 abitazioni;

dimensioni degli spazi per attrezzature pubbliche e servizi: complessivamente non inferiori a mq. 4.800 e non superiori a mq. 6.200.

UTOE N. 2.1.1 – CASA PELLE

Analisi e descrizione dello stato delle risorse essenziali e delle invarianti strutturali: Le risorse essenziali presenti nella UTOE sono le risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95 e le risorse seguenti:

1. la viabilità storica (rotabile da S. Piero per Raggiolo);
2. le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
3. le aree agricole della Variante 1b – Fondovalle molto stretti e differenziati rispetto al pedecolle;
4. le aree agricole della Variante 8a1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'Alto Casentino;
5. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
6. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
7. i boschi.

Le prescrizioni e i vincoli del PTCP sono quelli individuati dalle Tav. 4 e 16 del P.S.

Definizione degli obiettivi prestazionali che si intendono raggiungere: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale e insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.

In particolare, si propone l'obiettivo favorire il riutilizzo e il recupero degli edifici esistenti; di promuovere nelle aree libere individuate dal P.S. come "Ambito di trasformabilità urbana" nuovi insediamenti ad uso residenziale e produttivo; di prevedere il potenziamento e il miglioramento dei servizi e delle infrastrutture; di tutelare le aree agricole di cui ai Tipi e alle Varianti individuati dal P.T.C.P. (Varianti 1b e 8a1) e la tessitura agraria a maglia media e fitta. Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei beni culturali costituiti, oltre che da quelli precedentemente citati, dalla viabilità di formazione storica e delle strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale.

Determinazione dei livelli di compatibilità ambientale e insediativa: tenuto conto di quanto sopra, potranno essere considerati compatibili gli interventi che non pregiudichino i livelli di equilibrio esistenti; saranno pure considerati compatibili gli interventi che, potenzialmente pregiudizievoli dei livelli di equilibrio esistenti, verranno bilanciati da azioni di trasformazione tese alla tutela, alla salvaguardia e alla riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo; interventi del secondo tipo per i quali non siano garantite adeguate azioni di bilanciamento non saranno considerate compatibili

I fattori di criticità riguardano le seguenti risorse: si ritiene che nell'UTOE non siano riscontrabili allo stato attuale condizioni di fragilità, ovvero aree in cui è stata superata la capacità di carico dell'ambiente in relazione alle varie risorse sopra elencate, e che pertanto non sono in grado di sopportare ulteriori pressioni; fatto salvo quanto riportato nei risultati delle indagini idraulico-geologiche per quanto attiene le aree fragili dal punto di vista idraulico e/o geologico.

Azioni di trasformazione necessarie per la tutela, la salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo: per conservare i livelli attuali e migliorare la qualità complessiva del sistema ambientale e insediativo è necessario: a) che ogni intervento di potenziamento del sistema insediativo sia accompagnato da contestuali interventi sulle infrastrutture e sui servizi tali da garantire l'approvvigionamento idrico e la depurazione per i nuovi insediamenti, lo smaltimento dei rifiuti solidi e la disponibilità dell'energia e la mobilità, e che contestualmente venga garantita, se necessario con

appositi interventi, la difesa nel suolo contro i rischi di esondazione o di frana; b) che venga comunque garantito il mantenimento degli attuali livelli qualitativi della risorsa aria (in particolare sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento luminoso) e della risorsa acqua; c) che nelle aree esterne agli abitati vengano conservate le caratteristiche strutturali delle zone agricole sopra indicate, secondo le indicazioni riportate nell'apposita sezione della Relazione illustrativa (V. Parte II Cap. 2); d) che, fatte salve le maggiori restrizioni derivanti dalla zonizzazione relativa al rischio idraulico, vengano comunque garantite le condizioni di sicurezza nei riguardi del rischio idraulico attraverso il rispetto delle misure tese a evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 36 delle N.T.A. del P.S.

Determinazione delle aree potenzialmente utilizzabili a fini insediativi e infrastrutturali e per servizi: all'interno dell'UTOE si riscontra la presenza di aree potenzialmente utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti e di servizi all'interno del perimetro definito in Tav. 17 come "Ambito di trasformabilità urbana", aree la cui esatta dislocazione e dimensione dovrà essere definita dal R.U.;

Definizione delle esigenze di sviluppo e delle dimensioni massime ammissibili: per la valutazione delle esigenze di sviluppo prevedibili nel primo periodo di validità del P.S. si sono presi in considerazione i seguenti fattori:

- la consistenza e lo stato delle risorse essenziali di cui alle valutazioni precedenti;
- la consistenza e le condizioni del patrimonio edilizio esistente all'interno dell'UTOE come risultante dalle indagini condotte per la stesura degli strumenti attuativi per i Centri storici e per la schedatura degli immobili esistenti nel territorio aperto;
- i dati disponibili sull'attività edilizia degli ultimi anni nell'ambito del sistema urbano Ortignano – S. Piero;
- i dati relativi alla popolazione residente e alle abitazioni nel medesimo ambito (abitazioni occupate e non occupate, età, dotazione di servizi delle abitazioni occupate; motivi della non occupazione per le abitazioni non occupate);
- i dati disponibili sulla struttura dell'occupazione e su consistenza, tipologia e processi evolutivi delle attività produttive;
- i dati disponibili sulla dinamica della popolazione e sulle tendenze demografiche;
- i risultati delle indagini geologiche ed idrauliche;
- la disponibilità e le caratteristiche delle aree idonee alla edificabilità.

Sulla base dei dati sopra elencati e delle altre conoscenze disponibili circa la dinamica insediativa e infrastrutturale, e tenuto conto che dal calcolo del fabbisogno residenziale e assimilato risulta un dimensionamento complessivo della domanda edilizia nel Comune pari a circa 120 alloggi, si sono valutate le possibili dimensioni degli insediamenti ammissibili all'interno dell'UTOE in quanto compatibili con lo stato delle risorse ambientali; inoltre, si sono valutate le dimensioni minime e massime delle attrezzature pubbliche e dei servizi che si renderanno necessari per soddisfare sia il fabbisogno attuale che quello previsto, sulla base dei parametri definiti dalla D.C.R. 26.04.1972 "Orientamenti di politica urbanistica transitoria"; tutto ciò considerato si ritiene che le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle attrezzature e dei servizi all'interno dell'UTOE possano essere valutate come segue:

dimensioni massime dei nuovi insediamenti residenziali: n. 10 abitazioni;

dimensioni degli spazi per attrezzature pubbliche e servizi: complessivamente non inferiori a mq. 3.200 e non superiori a mq. 3.600.

UTOE N. 2.1.2 – PODERE TOPPOLI

Per quanto riguarda l'UTOE in oggetto, tenendo conto delle sue particolari e specifiche caratteristiche territoriali e anche in riferimento al suo inquadramento nell'ambito del Piano dell'Area Protetta "O- Arno", si è ritenuto opportuno operare le relative valutazioni secondo una doppia procedura, quella ordinaria seguita per le altre UTOE, di seguito riportata, e una verifica più approfondita, eseguita tenendo conto specificamente delle indicazioni del PIT e in particolare dell'art. 31, con individuazione e

analisi delle risorse agro-ambientali nell'ambito dell'UTOE. Tale secondo livello di valutazione è riportato nell'Appendice alla presente Relazione.

Analisi e descrizione dello stato delle risorse essenziali e delle invarianti strutturali: Le risorse essenziali presenti nella UTOE sono le risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95 e le risorse seguenti:

1. la edilizia rurale di antica formazione;
2. la viabilità storica (rotabile da Bibbiena per S. Piero e Ortignano, strada per Buiano);
3. le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
4. le aree agricole della Variante 8a1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'Alto Casentino;
5. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
6. i boschi.

Le prescrizioni e i vincoli del PTCP sono quelli individuati dalle Tav. 4 e 16 del P.S.

Definizione degli obiettivi prestazionali che si intendono raggiungere: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale e insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.

In particolare, si propone l'obiettivo favorire il riutilizzo e il recupero degli edifici esistenti; di promuovere nelle aree libere individuate dal P.S. come "Ambito di trasformabilità urbana" nuovi insediamenti ad uso residenziale; di prevedere il potenziamento e il miglioramento dei servizi e delle infrastrutture; di tutelare le aree agricole di cui ai Tipi e alle Varianti individuati dal P.T.C.P. (Varianti 8a1 e 8b) e la tessitura agraria a maglia media. Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei beni culturali costituiti, oltre che da quelli precedentemente citati, dalla viabilità di formazione storica e delle strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale.

Determinazione dei livelli di compatibilità ambientale e insediativa: tenuto conto di quanto sopra, potranno essere considerati compatibili gli interventi che non pregiudichino i livelli di equilibrio esistenti; saranno pure considerati compatibili gli interventi che, potenzialmente pregiudizievoli dei livelli di equilibrio esistenti, verranno bilanciati da azioni di trasformazione tese alla tutela, alla salvaguardia e alla riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo; interventi del secondo tipo per i quali non siano garantite adeguate azioni di bilanciamento non saranno considerate compatibili

I fattori di criticità riguardano le seguenti risorse: si ritiene che nell'UTOE non siano riscontrabili allo stato attuale condizioni di fragilità, ovvero aree in cui è stata superata la capacità di carico dell'ambiente in relazione alle varie risorse sopra elencate, e che pertanto non sono in grado di sopportare ulteriori pressioni; fatto salvo quanto riportato nei risultati delle indagini idraulico-geologiche per quanto attiene le aree fragili dal punto di vista idraulico e/o geologico.

Azioni di trasformazione necessarie per la tutela, la salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo: per conservare i livelli attuali e migliorare la qualità complessiva del sistema ambientale e insediativo è necessario: a) che ogni intervento di potenziamento del sistema insediativo sia accompagnato da contestuali interventi sulle infrastrutture e sui servizi tali da garantire l'approvvigionamento idrico e la depurazione per i nuovi insediamenti, lo smaltimento dei rifiuti solidi e la disponibilità dell'energia e la mobilità, e che contestualmente venga garantita, se necessario con appositi interventi, la difesa nel suolo contro i rischi di esondazione o di frana; b) che venga comunque garantito il mantenimento degli attuali livelli qualitativi della risorsa aria (in particolare sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento luminoso) e della risorsa acqua; c) che nelle aree esterne agli abitati vengano conservate le caratteristiche strutturali delle zone agricole sopra indicate, secondo le indicazioni riportate nell'apposita sezione della Relazione illustrativa (V. Parte II Cap. 2); d) che, fatte salve le maggiori restrizioni derivanti dalla zonizzazione relativa al rischio idraulico, vengano comunque garantite le condizioni di sicurezza nei riguardi del rischio idraulico attraverso il rispetto delle misure tese a evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 36 delle N.T.A. del P.S.

Determinazione delle aree potenzialmente utilizzabili a fini insediativi e infrastrutturali e per servizi: all'interno dell'UTOE si riscontra la presenza di aree potenzialmente utilizzabili per la realizzazione di

nuovi insediamenti e di servizi all'interno del perimetro definito in Tav. 17 come "Ambito di trasformabilità urbana", aree la cui esatta dislocazione e dimensione dovrà essere definita dal R.U.;

Definizione delle esigenze di sviluppo e delle dimensioni massime ammissibili: per la valutazione delle esigenze di sviluppo prevedibili nel primo periodo di validità del P.S. si sono presi in considerazione i seguenti fattori:

- la consistenza e lo stato delle risorse essenziali di cui alle valutazioni precedenti;
- la consistenza e le condizioni del patrimonio edilizio esistente all'interno dell'UTOE come risultante dalle indagini condotte per la stesura degli strumenti attuativi per i Centri storici e per la schedatura degli immobili esistenti nel territorio aperto;
- i dati disponibili sull'attività edilizia degli ultimi anni nell'ambito del sistema urbano Ortignano – S. Piero;
- i dati relativi alla popolazione residente e alle abitazioni nel medesimo ambito (abitazioni occupate e non occupate, età, dotazione di servizi delle abitazioni occupate; motivi della non occupazione per le abitazioni non occupate);
- i dati disponibili sulla struttura dell'occupazione e su consistenza, tipologia e processi evolutivi delle attività produttive;
- i dati disponibili sulla dinamica della popolazione e sulle tendenze demografiche;
- i risultati delle indagini geologiche ed idrauliche;
- la disponibilità e le caratteristiche delle aree idonee alla edificabilità.

Sulla base dei dati sopra elencati e delle altre conoscenze disponibili circa la dinamica insediativa e infrastrutturale, e tenuto conto che dal calcolo del fabbisogno residenziale e assimilato risulta un dimensionamento complessivo della domanda edilizia nel Comune pari a circa 120 alloggi, si sono valutate le possibili dimensioni degli insediamenti ammissibili all'interno dell'UTOE in quanto compatibili con lo stato delle risorse ambientali; inoltre, si sono valutate le dimensioni minime e massime delle attrezzature pubbliche e dei servizi che si renderanno necessari per soddisfare sia il fabbisogno attuale che quello previsto, sulla base dei parametri definiti dalla D.C.R. 26.04.1972 "Orientamenti di politica urbanistica transitoria"; tutto ciò considerato si ritiene che le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle attrezzature e dei servizi all'interno dell'UTOE possano essere valutate come segue:

dimensioni massime dei nuovi insediamenti residenziali: n. 20 abitazioni;

dimensioni degli spazi per attrezzature pubbliche e servizi: complessivamente non inferiori a mq. 2.400 e non superiori a mq. 3.100.

UTOE N.2.2.1 – S. PIERO IN FRASSINO

Analisi e descrizione dello stato delle risorse essenziali e delle invarianti strutturali: Le risorse essenziali presenti nella UTOE sono le risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95 e le risorse seguenti:

1. la struttura urbana di S. Piero e la relativa area di tutela paesistica;
2. la edilizia rurale di antica formazione;
3. la viabilità storica (rotabile da S. Piero per Raggiolo, strada Ortignano – La Villa));
4. le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
5. le aree agricole della Variante 1b – Fondovalle molto stretti e differenziati rispetto al pedecolle;
6. le aree agricole della Variante 8a1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'Alto Casentino;
7. le aree agricole della Variante 10a3 – Coltivi abbandonati in fase di ricolonizzazione da parte di specie arboree ed arbustive;
8. le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
9. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
10. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
11. i boschi.

Le prescrizioni e i vincoli del PTCP sono quelli individuati dalle Tav. 4 e 16 del P.S.

Definizione degli obiettivi prestazionali che si intendono raggiungere: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.

In particolare, si propone l'obiettivo di tutelare il centro storico di S. Piero e i singoli edifici storici individuati dal P.S. favorendone il recupero; di consolidare e riqualificare il tessuto più recente del centro urbano di S. Piero con interventi di completamento ad uso residenziale e produttivo; di prevedere il potenziamento e il miglioramento dei servizi e delle infrastrutture; di tutelare il patrimonio edilizio civile e rurale di antica formazione censito dal P.S.; di tutelare le aree agricole di cui ai Tipi e alle Varianti individuati dal P.T.C.P. (Varianti 1b, 8a1, 10a3 e 10b) e la tessitura agraria a maglia media e fitta. Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei beni culturali costituiti, oltre che da quelli precedentemente citati, dalla viabilità di formazione storica e delle strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale.

Determinazione dei livelli di compatibilità ambientale e insediativa: tenuto conto di quanto sopra, potranno essere considerati compatibili gli interventi che non pregiudichino i livelli di equilibrio esistenti; saranno pure considerati compatibili gli interventi che, potenzialmente pregiudizievoli dei livelli di equilibrio esistenti, verranno bilanciati da azioni di trasformazione tese alla tutela, alla salvaguardia e alla riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo; interventi del secondo tipo per i quali non siano garantite adeguate azioni di bilanciamento non saranno considerate compatibili

I fattori di criticità riguardano le seguenti risorse: si ritiene che nell'UTOE non siano riscontrabili allo stato attuale condizioni di fragilità, ovvero aree in cui è stata superata la capacità di carico dell'ambiente in relazione alle varie risorse sopra elencate, e che pertanto non sono in grado di sopportare ulteriori pressioni; fatto salvo quanto riportato nei risultati delle indagini idraulico-geologiche per quanto attiene le aree a rischio idraulico e quelle di particolare fragilità geologica.

Azioni di trasformazione necessarie per la tutela, la salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi ambientale e insediativo: per conservare i livelli attuali e migliorare la qualità complessiva del sistema ambientale e insediativo è necessario: a) che ogni intervento di potenziamento del sistema insediativo sia accompagnato da contestuali interventi sulle infrastrutture e sui servizi tali da garantire l'approvvigionamento idrico e la depurazione per i nuovi insediamenti, lo smaltimento dei rifiuti solidi e la disponibilità dell'energia e la mobilità, e che contestualmente venga garantita, se necessario con appositi interventi, la difesa nel suolo contro i rischi di esondazione o di frana; b) che venga comunque garantito il mantenimento degli attuali livelli qualitativi della risorsa aria (in particolare sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento luminoso) e della risorsa acqua; c) che nelle aree esterne ai centri edificati vengano conservate le caratteristiche strutturali delle zone agricole sopra indicate, secondo le indicazioni riportate nell'apposita sezione della Relazione illustrativa (V. Parte II Cap. 2); d) che, fatte salve le maggiori restrizioni derivanti dalla zonizzazione relativa al rischio idraulico, vengano comunque garantite le condizioni di sicurezza nei riguardi del rischio idraulico attraverso il rispetto delle misure tese a evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 36 delle N.T.A. del P.S.

Determinazione delle aree potenzialmente utilizzabili a fini insediativi e infrastrutturali e per servizi: all'interno dell'UTOE si riscontra la presenza di aree potenzialmente utilizzabili per la realizzazione di nuovi insediamenti e di servizi all'interno del perimetro definito in Tav. 17 come "Ambito di trasformabilità urbana", aree la cui esatta dislocazione e dimensione dovrà essere definita dal R.U.;

Definizione delle esigenze di sviluppo e delle dimensioni massime ammissibili: per la valutazione delle esigenze di sviluppo prevedibili nel primo periodo di validità del P.S. si sono presi in considerazione i seguenti fattori:

- la consistenza e lo stato delle risorse essenziali di cui alle valutazioni precedenti;
- la consistenza e le condizioni del patrimonio edilizio esistente all'interno dell'UTOE come risultante dalle indagini condotte per la stesura degli strumenti attuativi per i Centri storici e per la schedatura degli immobili esistenti nel territorio aperto;
- i dati disponibili sull'attività edilizia degli ultimi anni all'interno dell'UTOE;

- i dati relativi alla popolazione residente e alle abitazioni (abitazioni occupate e non occupate, età, dotazione di servizi delle abitazioni occupate; motivi della non occupazione per le abitazioni non occupate);
- i dati disponibili sulla struttura dell'occupazione e sulla consistenza, tipologia e processi evolutivi delle attività produttive;
- i dati disponibili sulla dinamica della popolazione e sulle tendenze demografiche;
- i risultati delle indagini geologiche ed idrauliche;
- la disponibilità e le caratteristiche delle aree idonee alla edificabilità.

Sulla base dei dati sopra elencati e delle altre conoscenze disponibili circa la dinamica insediativa e infrastrutturale, e tenuto conto che dal calcolo del fabbisogno residenziale e assimilato risulta un dimensionamento complessivo della domanda edilizia pari a circa 120 alloggi, si sono valutate le possibili dimensioni degli insediamenti ammissibili all'interno dell'UTOE in quanto compatibili con lo stato delle risorse ambientali, e parimenti si sono valutate le possibili dimensioni di nuovi insediamenti artigianali; inoltre, si sono valutate le dimensioni minime e massime delle attrezzature pubbliche e dei servizi che si renderanno necessari per soddisfare sia il fabbisogno attuale che quello previsto, sulla base dei parametri definiti dalla D.C.R. 26.04.1972 "Orientamenti di politica urbanistica transitoria"; tutto ciò considerato si ritiene che le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle attrezzature e dei servizi all'interno dell'UTOE possano essere valutate come segue:

dimensioni massime dei nuovi insediamenti residenziali: n. 36 abitazioni;

dimensioni massime dei nuovi insediamenti produttivi: mq. 5.000 coperti;

dimensioni degli spazi per attrezzature pubbliche e servizi: complessivamente non inferiori a mq. 14.100 e non superiori a mq. 17.800.

PARTE II

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI (ART. 32 L.R. 5/95)

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 5/95, i P.S. devono contenere la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste.

Detta valutazione deve svolgersi attraverso la seguente procedura:

- a) individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale;
- b) analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione;
- c) indicazione delle finalità degli interventi previsti e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative;
- d) descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;
- e) individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate;
- f) indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente, individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegare;
- g) accertamento del rispetto delle norme igienico-sanitarie.

UTOE N.1.2.1 - RAGGIOLO

Nella fattispecie, anche in riferimento al quadro conoscitivo facente parte del P.T.C.P. della Provincia di Arezzo, si rileva che per quanto riguarda specificamente l'UTOE in oggetto i beni di cui al punto a) sono i seguenti:

Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:

1. il nucleo antico di Raggiolo e la relativa area di tutela paesistica;
2. le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
3. le aree di interesse ambientale;
4. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;

Le risorse di cui al punto b), oltre ai beni elencati al punto precedente, sono le seguenti:

1. il suolo;
2. l'acqua;
3. l'aria;
4. le condizioni microclimatiche;
5. il patrimonio culturale (l'edilizia rurale di antica formazione e la viabilità storica);
6. la fauna e la flora;
7. i fattori socio-economici;
8. le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
9. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
10. i boschi.

Per quanto riguarda gli interventi previsti, di cui al precedente punto c), le finalità degli stessi si riassumono nel recupero edilizio e funzionale di manufatti già esistenti, e nella realizzazione di infrastrutture e servizi in misura tale da soddisfare le esigenze quali-quantitative degli insediamenti esistenti; la motivazione della scelta, rispetto a altre possibili alternative, è derivata dalla volontà di incentivare e favorire il recupero dei manufatti, consentendo in taluni casi anche il cambio di destinazione, e di non consentire la costruzione di nuovi edifici sia per valutazioni di sostenibilità ambientale, sia perché si ritiene che la richiesta insediativa, sia stanziale che stagionale, possa essere soddisfatta con il riuso di edifici esistenti.

Le azioni previste, di cui al punto d), consistono in interventi edilizi di manutenzione, di rinnovo, di ristrutturazione e di ampliamento di edifici esistenti, e nella realizzazione di infrastrutture e servizi; i relativi effetti sull'ambiente possono così descriversi: le risorse di cui ai precedenti punti I, II, III, IV, VI non saranno interessate in modo significativo a condizione che contestualmente agli interventi vengano poste in atto le misure mitigative elencate nelle Valutazioni; le risorse di cui al punto V saranno preservate attraverso le modalità di intervento di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (art. 78), che prescrivono il rispetto di precise regole operative negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riguardo anche alle sistemazioni esterne e alla viabilità esistente; sarà pure prescritta la conservazione e la tutela dei beni di cui ai punti VIII, IX e X. Per quanto riguarda i fattori socio-economici di cui al punto VII, si ritiene che gli interventi oggetto delle presenti previsioni rappresentino un investimento

economico dal bilancio che si può prevedere positivo, in quanto attraverso una limitata utilizzazione di risorse finanziarie verrà assicurato il recupero e la riutilizzazione di numerosi manufatti che, in assenza di interventi adeguati alle necessità, avrebbero potuto andare incontro al deperimento fisico e all'abbandono. Occorre tener conto, infine, che effetto degli interventi sarà anche il mantenimento di una presenza umana negli ambiti considerati, con indubbia funzione di presidio ambientale.

Resta da dire che allo stato attuale, e in base ai dati disponibili, non si ravvisano particolari livelli di criticità nelle aree e nelle risorse interessate, e che le misure di cui al punto f) atte a ridurre, compensare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente degli interventi si possono ricondurre alle norme, condizioni e prescrizioni di cui si è parlato riguardo al punto d).

Infine, gli accertamenti di cui al punto g) (rispetto delle norme igienico-sanitarie) saranno eseguiti in sede di R.U., avvalendosi del parere delle strutture competenti in materia di controlli ambientali, per quanto riguarda gli insediamenti industriali e produttivi in genere; per quanto riguarda gli interventi diversi dai precedenti, saranno eseguiti dal Comune alla luce delle norme vigenti, in sede di esame dei progetti edilizi di attuazione delle previsioni di Piano.

UTOE N.1.3.1 - ORTIGNANO

Nella fattispecie, anche in riferimento al quadro conoscitivo facente parte del P.T.C.P. della Provincia di Arezzo, si rileva che per quanto riguarda specificamente l'UTOE in oggetto i beni di cui al punto a) sono i seguenti:

Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:

1. la struttura urbana di Ortignano e la relativa area di tutela paesistica;
2. le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
3. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie.

Le risorse di cui al punto b), oltre ai beni elencati al punto precedente, sono le seguenti:

1. Il suolo;
2. l'acqua;
3. l'aria;
4. le condizioni microclimatiche;
5. il patrimonio culturale (l'edilizia rurale di antica formazione e la viabilità storica);
6. la fauna e la flora;
7. i fattori socio-economici;
8. le aree agricole della Variante 1b – Fondovalle molto stretti e differenziati rispetto al pedecolle;
9. le aree agricole della Variante 8a1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'Alto Casentino;
10. le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
11. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
12. i boschi.

Per quanto riguarda gli interventi previsti, di cui al precedente punto c), le finalità degli stessi si riassumono nel recupero edilizio e funzionale di manufatti già esistenti, nella sostituzione di alcuni di essi tramite interventi di demolizione e ricostruzione, nella costruzione ex-novo di edifici di abitazione e ad uso produttivo su aree attualmente libere, nella individuazione di un'area da destinare a infrastruttura per il tempo libero (campeggio), nella realizzazione di infrastrutture e servizi in misura tale da soddisfare le esigenze quali-quantitative degli insediamenti esistenti e di quelli da realizzare; la motivazione della scelta, rispetto a altre possibili alternative, è derivata dalla volontà di incentivare e favorire il recupero dei manufatti, consentendo in taluni casi anche il cambio di destinazione, e di consentire la costruzione di nuovi edifici solo nei casi in cui ci si trovava in presenza di esigenze non risolvibili con il riuso o l'ampliamento di edifici esistenti.

Le azioni previste, di cui al punto d), consistono in interventi edilizi di manutenzione, di rinnovo, di ristrutturazione e di ampliamento di edifici esistenti, e nella costruzione di alcuni nuovi edifici oltre che nella realizzazione di un'area di campeggio; i relativi effetti sull'ambiente possono così descriversi: le risorse di cui ai precedenti punti I, II, III, IV, VI non saranno interessate in modo significativo a condizione che contestualmente agli interventi vengano poste in atto le misure mitigative elencate nelle Valutazioni; le risorse di cui al punto V saranno preservate attraverso le modalità di intervento di cui

alle Norme Tecniche di Attuazione (art. 78), che prescrivono il rispetto di precise regole operative negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nella costruzione di nuovi edifici, con riguardo anche alle sistemazioni esterne e alla viabilità preesistente; sarà pure prescritta la conservazione e la tutela dei beni di cui ai punti VIII, IX, X e XI. Per quanto riguarda i fattori socio-economici di cui al punto VII, si ritiene che gli interventi oggetto delle presenti previsioni rappresentino un investimento economico dal bilancio che si può prevedere positivo, in quanto attraverso una limitata utilizzazione di risorse finanziarie verrà assicurato il recupero e la riutilizzazione di numerosi manufatti che, in assenza di interventi adeguati alle necessità, avrebbero potuto andare incontro al deperimento fisico e all'abbandono; anche la costruzione di alcuni nuovi manufatti la cui consistenza e ubicazione verrà successivamente precisata nel R.U., rientra in un'operazione economica che tende al completamento di nuclei esistenti, alla integrazione e allo sfruttamento ottimale delle infrastrutture e dei servizi già esistenti, senza che si prevedano nuove direttrici di sviluppo o incrementi abitativi abnormi.

Resta da dire che allo stato attuale, e in base ai dati disponibili, non si ravvisano particolari livelli di criticità nelle aree e nelle risorse interessate, e che le misure di cui al punto f) atte a ridurre, compensare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente degli interventi si possono ricondurre alle norme, condizioni e prescrizioni di cui si è parlato riguardo al punto d).

Infine, gli accertamenti di cui al punto g) (rispetto delle norme igienico-sanitarie) saranno eseguiti in sede di R.U., avvalendosi del parere delle strutture competenti in materia di controlli ambientali, per quanto riguarda gli insediamenti industriali e produttivi in genere; per quanto riguarda gli interventi diversi dai precedenti, saranno eseguiti dal Comune alla luce delle norme vigenti, in sede di esame dei progetti edilizi di attuazione delle previsioni di Piano.

UTOE N.1.3.2 – VILLA

Nella fattispecie, anche in riferimento al quadro conoscitivo facente parte del P.T.C.P. della Provincia di Arezzo, si rileva che per quanto riguarda specificamente l'UTOE in oggetto i beni di cui al punto a) sono i seguenti:

Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:

1. i nuclei antichi di Giogatoio e La Villa e la relativa area di tutela paesistica;
2. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie.

Le risorse di cui al punto b), oltre ai beni elencati al punto precedente, sono le seguenti:

1. il suolo;
2. l'acqua;
3. l'aria;
4. le condizioni microclimatiche;
5. il patrimonio culturale (l'edilizia rurale di antica formazione e la viabilità storica);
6. la fauna e la flora;
7. i fattori socio-economici;
8. le aree agricole della Variante 8b - Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco;
9. le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
10. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
11. i boschi.

Per quanto riguarda gli interventi previsti, di cui al precedente punto c), le finalità degli stessi si riassumono nel recupero edilizio e funzionale di manufatti già esistenti, nella sostituzione di alcuni di essi tramite interventi di demolizione e ricostruzione, nella costruzione ex-novo di edifici di abitazione su aree attualmente libere, nella realizzazione di infrastrutture e servizi in misura tale da soddisfare le esigenze quali-quantitative degli insediamenti esistenti e di quelli da realizzare; la motivazione della scelta, rispetto a altre possibili alternative, è derivata dalla volontà di incentivare e favorire il recupero dei manufatti, consentendo in taluni casi anche il cambio di destinazione, e di consentire la costruzione di nuovi edifici solo nei casi in cui ci si trovava in presenza di esigenze non risolvibili con il riuso o l'ampliamento di edifici esistenti.

Le azioni previste, di cui al punto d), consistono in interventi edilizi di manutenzione, di rinnovo, di ristrutturazione e di ampliamento di edifici esistenti, e nella costruzione di alcuni nuovi edifici; i relativi effetti sull'ambiente possono così descriversi: le risorse di cui ai precedenti punti I, II, III, IV, VI non

saranno interessate in modo significativo a condizione che contestualmente agli interventi vengano poste in atto le misure mitigative elencate nelle Valutazioni; le risorse di cui al punto V saranno preservate attraverso le modalità di intervento di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (art. 78), che prescrivono il rispetto di precise regole operative negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nella costruzione di nuovi edifici, con riguardo anche alle sistemazioni esterne e alla viabilità preesistente; sarà pure prescritta la conservazione e la tutela dei beni di cui ai punti VIII, IX, X e XI. Per quanto riguarda i fattori socio-economici di cui al punto VII, si ritiene che gli interventi oggetto delle presenti previsioni rappresentino un investimento economico dal bilancio che si può prevedere positivo, in quanto attraverso una limitata utilizzazione di risorse finanziarie verrà assicurato il recupero e la riutilizzazione di numerosi manufatti che, in assenza di interventi adeguati alle necessità, avrebbero potuto andare incontro al deperimento fisico e all'abbandono; anche la costruzione di alcuni nuovi manufatti la cui consistenza e ubicazione verrà successivamente precisata nel R.U., rientra in un'operazione economica che tende al completamento di nuclei esistenti, alla integrazione e allo sfruttamento ottimale delle infrastrutture e dei servizi già esistenti, senza che si prevedano nuove direttrici di sviluppo o incrementi abitativi abnormi. Occorre tener conto, infine, che effetto degli interventi sarà anche il mantenimento di una presenza umana negli ambiti considerati, con indubbia funzione di presidio ambientale.

Resta da dire che allo stato attuale, e in base ai dati disponibili, non si ravvisano particolari livelli di criticità nelle aree e nelle risorse interessate, e che le misure di cui al punto f) atte a ridurre, compensare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente degli interventi si possono ricondurre alle norme, condizioni e prescrizioni di cui si è parlato riguardo al punto d).

Infine, gli accertamenti di cui al punto g) (rispetto delle norme igienico-sanitarie) saranno eseguiti in sede di R.U., avvalendosi del parere delle strutture competenti in materia di controlli ambientali, per quanto riguarda gli insediamenti industriali e produttivi in genere; per quanto riguarda gli interventi diversi dai precedenti, saranno eseguiti dal Comune alla luce delle norme vigenti, in sede di esame dei progetti edilizi di attuazione delle previsioni di Piano.

U.T.O.E. N.1.3.3 – BADIA TEGA

Nella fattispecie, anche in riferimento al quadro conoscitivo facente parte del P.T.C.P. della Provincia di Arezzo, si rileva che per quanto riguarda specificamente l'U.T.O.E. in oggetto i beni di cui al punto a) sono i seguenti:

Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:

1. il nucleo antico di Badia Tega e la relativa area di tutela paesistica;
2. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie.

Le risorse di cui al punto b), oltre ai beni elencati al punto precedente, sono le seguenti:

1. il suolo;
2. l'acqua;
3. l'aria;
4. le condizioni microclimatiche;
5. il patrimonio culturale (l'edilizia rurale di antica formazione e la viabilità storica);
6. la fauna e la flora;
7. i fattori socio-economici;
8. le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
9. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
10. i boschi.

Per quanto riguarda gli interventi previsti, di cui al precedente punto c), le finalità degli stessi si riassumono nel recupero edilizio e funzionale di manufatti già esistenti, nella sostituzione di alcuni di essi tramite interventi di demolizione e ricostruzione, nella costruzione ex-novo di edifici di abitazione e su aree attualmente libere, nella realizzazione di infrastrutture e servizi in misura tale da soddisfare le esigenze quali-quantitative degli insediamenti esistenti e di quelli da realizzare; la motivazione della scelta, rispetto a altre possibili alternative, è derivata dalla volontà di incentivare e favorire il recupero dei manufatti, consentendo in taluni casi anche il cambio di destinazione, e di consentire la costruzione di nuovi edifici solo nei casi in cui ci si trovava in presenza di esigenze non risolvibili con il riuso o l'ampliamento di edifici esistenti.

Le azioni previste, di cui al punto d), consistono in interventi edilizi di manutenzione, di rinnovo, di ristrutturazione e di ampliamento di edifici esistenti, e nella costruzione di alcuni nuovi edifici; i relativi effetti sull'ambiente possono così descriversi: le risorse di cui ai precedenti punti I, II, III, IV, VI non saranno interessate in modo significativo a condizione che contestualmente agli interventi vengano poste in atto le misure mitigative elencate nelle Valutazioni; le risorse di cui al punto V saranno preservate attraverso le modalità di intervento di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (art. 78), che prescrivono il rispetto di precise regole operative negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nella costruzione di nuovi edifici, con riguardo anche alle sistemazioni esterne e alla viabilità preesistente; sarà pure prescritta la conservazione e la tutela dei beni di cui ai punti VIII, IX, X e XI. Per quanto riguarda i fattori socio-economici di cui al punto VII, si ritiene che gli interventi oggetto delle presenti previsioni rappresentino un investimento economico dal bilancio che si può prevedere positivo, in quanto attraverso una limitata utilizzazione di risorse finanziarie verrà assicurato il recupero e la riutilizzazione di numerosi manufatti che, in assenza di interventi adeguati alle necessità, avrebbero potuto andare incontro al deperimento fisico e all'abbandono; anche la costruzione di alcuni nuovi manufatti la cui consistenza e ubicazione verrà successivamente precisata nel R.U., rientra in un'operazione economica che tende al completamento di nuclei esistenti, alla integrazione e allo sfruttamento ottimale delle infrastrutture e dei servizi già esistenti, senza che si prevedano nuove direttrici di sviluppo o incrementi abitativi abnormi. Occorre tener conto, infine, che effetto degli interventi sarà anche il mantenimento di una presenza umana negli ambiti considerati, con indubbia funzione di presidio ambientale.

Resta da dire che allo stato attuale, e in base ai dati disponibili, non si ravvisano particolari livelli di criticità nelle aree e nelle risorse interessate, e che le misure di cui al punto f) atte a ridurre, compensare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente degli interventi si possono ricondurre alle norme, condizioni e prescrizioni di cui si è parlato riguardo al punto d).

Infine, gli accertamenti di cui al punto g) (rispetto delle norme igienico-sanitarie) saranno eseguiti in sede di R.U., avvalendosi del parere delle strutture competenti in materia di controlli ambientali, per quanto riguarda gli insediamenti industriali e produttivi in genere; per quanto riguarda gli interventi diversi dai precedenti, saranno eseguiti dal Comune alla luce delle norme vigenti, in sede di esame dei progetti edilizi di attuazione delle previsioni di Piano.

UTOE N. 2.1.1 – CASA PELLE

Nella fattispecie, anche in riferimento al quadro conoscitivo facente parte del P.T.C.P. della Provincia di Arezzo, si rileva che per quanto riguarda specificamente l'UTOE in oggetto i beni di cui al punto a) sono i seguenti:

Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:

1. le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
2. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie.

Le risorse di cui al punto b), oltre ai beni elencati al punto precedente, sono le seguenti:

- a. il suolo;
- b. l'acqua;
- c. l'aria;
- d. le condizioni microclimatiche;
- e. il patrimonio culturale (l'edilizia rurale di antica formazione e la viabilità storica);
- f. la fauna e la flora;
- g. i fattori socio-economici;
- h. le aree agricole della Variante 1b – Fondovalle molto stretti e differenziati rispetto al pedecolle;
- i. le aree agricole della Variante 8a1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'Alto Casentino;
- j. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
- k. i boschi.

Per quanto riguarda gli interventi previsti, di cui al precedente punto c), le finalità degli stessi si riassumono nel recupero edilizio e funzionale di manufatti già esistenti, nella sostituzione di alcuni di essi tramite interventi di demolizione e ricostruzione, nella costruzione ex-novo di edifici di abitazione e di fabbricati a uso produttivo su aree attualmente libere, nella realizzazione di infrastrutture e servizi in misura tale da soddisfare le esigenze quali-quantitative degli insediamenti esistenti e di quelli da

realizzare; la motivazione della scelta, rispetto a altre possibili alternative, è derivata dalla volontà di incentivare e favorire il recupero dei manufatti, consentendo in taluni casi anche il cambio di destinazione, e di consentire la costruzione di nuovi edifici solo nei casi in cui ci si trovava in presenza di esigenze non risolvibili con il riuso o l'ampliamento di edifici esistenti. Al riguardo, va fatto presente che l'analisi sulla opportunità di localizzare nell'UTOE nuovi insediamenti di consistenza relativamente notevole rispetto all'esistente è stata condotta non unicamente a livello di UTOE, ma con riferimento alle realtà insediative di Ortignano e S. Piero e ai problemi incontrati nelle UTOE di pertinenza per la localizzazione di nuovi insediamenti in ordine allo stato delle risorse essenziali e ai vincoli posti dalle indagini idrauliche e geologiche.

Le azioni previste, di cui al punto d), consistono in interventi edilizi di manutenzione, di rinnovo, di ristrutturazione e di ampliamento di edifici esistenti, e nella costruzione di alcuni nuovi edifici; i relativi effetti sull'ambiente possono così descriversi: le risorse di cui ai precedenti punti I, II, III, IV, VI non saranno interessate in modo significativo a condizione che contestualmente agli interventi vengano poste in atto le misure mitigative elencate nelle Valutazioni; le risorse di cui al punto V saranno preservate attraverso le modalità di intervento di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (art. 78), che prescrivono il rispetto di precise regole operative negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nella costruzione di nuovi edifici, con riguardo anche alle sistemazioni esterne e alla viabilità preesistente; sarà pure prescritta la conservazione e la tutela dei beni di cui ai punti VIII, IX, X e XI. Per quanto riguarda i fattori socio-economici di cui al punto VII, si ritiene che gli interventi oggetto delle presenti previsioni rappresentino un investimento economico dal bilancio che si può prevedere positivo, in quanto attraverso una limitata utilizzazione di risorse finanziarie verrà assicurato il recupero e la riutilizzazione di numerosi manufatti che, in assenza di interventi adeguati alle necessità, avrebbero potuto andare incontro al deperimento fisico e all'abbandono; anche la costruzione di alcuni nuovi manufatti e di infrastrutture, la cui consistenza e ubicazione verrà successivamente precisata nel R.U., rientra in un'operazione economica che tende al potenziamento di realtà insediative esistenti e al miglioramento dei livelli quali-quantitativi dei servizi a livello comunale.

Resta da dire che allo stato attuale, e in base ai dati disponibili, non si ravvisano particolari livelli di criticità nelle aree e nelle risorse interessate, e che le misure di cui al punto f) atte a ridurre, compensare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente degli interventi si possono ricondurre alle norme, condizioni e prescrizioni di cui si è parlato riguardo al punto d).

Infine, gli accertamenti di cui al punto g) (rispetto delle norme igienico-sanitarie) saranno eseguiti in sede di R.U., avvalendosi del parere delle strutture competenti in materia di controlli ambientali, per quanto riguarda gli insediamenti industriali e produttivi in genere; per quanto riguarda gli interventi diversi dai precedenti, saranno eseguiti dal Comune alla luce delle norme vigenti, in sede di esame dei progetti edilizi di attuazione delle previsioni di Piano.

UTOE N. 2.1.2 – PODERE TOPPOLI

Nella fattispecie, anche in riferimento al quadro conoscitivo facente parte del P.T.C.P. della Provincia di Arezzo, si rileva che per quanto riguarda specificamente l'UTOE in oggetto i beni di cui al punto a) sono i seguenti:

Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:

1. le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
2. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie.

Le risorse di cui al punto b), oltre ai beni elencati al punto precedente, sono le seguenti:

1. il suolo;
2. l'acqua;
3. l'aria;
4. le condizioni microclimatiche;
5. il patrimonio culturale (l'edilizia rurale di antica formazione e la viabilità storica);
6. la fauna e la flora;
7. i fattori socio-economici;
8. le aree agricole della Variante 8a1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'Alto Casentino;
9. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
10. i boschi.

Per quanto riguarda gli interventi previsti, di cui al precedente punto c), le finalità degli stessi si riassumono nel recupero edilizio e funzionale di manufatti esistenti, nella costruzione ex-novo di edifici di abitazione su aree attualmente libere quale potenziamento/ampliamento dei nuclei esistenti, nella realizzazione di infrastrutture e servizi in misura tale da soddisfare le esigenze quali-quantitative degli insediamenti esistenti e di quelli da realizzare; la motivazione della scelta, rispetto a altre possibili alternative, è derivata dalla volontà di incentivare e favorire il recupero dei manufatti, consentendo in taluni casi anche il cambio di destinazione, e di consentire la costruzione di nuovi edifici solo nei casi in cui ci si trovava in presenza di esigenze non risolvibili con il riuso o l'ampliamento di edifici esistenti. Al riguardo, va fatto presente che l'analisi sulla opportunità di localizzare nell'UTOE nuovi insediamenti di consistenza relativamente notevole rispetto all'esistente è stata condotta non unicamente a livello di UTOE, ma con riferimento alle realtà insediative di Ortignano e S. Piero e ai problemi incontrati nelle UTOE di pertinenza per la localizzazione di nuovi insediamenti in ordine allo stato delle risorse essenziali e ai vincoli posti dalle indagini idrauliche e geologiche.

Le azioni previste, di cui al punto d), consistono in interventi edilizi di manutenzione, di rinnovo, di ristrutturazione e di ampliamento di edifici esistenti, e nella costruzione di alcuni nuovi edifici; i relativi effetti sull'ambiente possono così descriversi: le risorse di cui ai precedenti punti I, II, III, IV, VI non saranno interessate in modo significativo a condizione che contestualmente agli interventi vengano poste in atto le misure mitigative elencate nelle Valutazioni; le risorse di cui al punto V saranno preservate attraverso le modalità di intervento di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (art. 78), che prescrivono il rispetto di precise regole operative negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nella costruzione di nuovi edifici, con riguardo anche alle sistemazioni esterne e alla viabilità preesistente; sarà pure prescritta la conservazione e la tutela dei beni di cui ai punti VIII, IX e X. Per quanto riguarda i fattori socio-economici di cui al punto VII, si ritiene che gli interventi oggetto delle presenti previsioni rappresentino un investimento economico dal bilancio che si può prevedere positivo, in quanto attraverso una limitata utilizzazione di risorse finanziarie verrà assicurato il recupero e la riutilizzazione di numerosi manufatti che, in assenza di interventi adeguati alle necessità, avrebbero potuto andare incontro al deperimento fisico e all'abbandono; anche la costruzione di alcuni nuovi manufatti e di infrastrutture, la cui consistenza e ubicazione verrà successivamente precisata nel R.U., rientra in un'operazione economica che tende al potenziamento di realtà insediative esistenti e al miglioramento dei livelli quali-quantitativi dei servizi a livello comunale.

Resta da dire che allo stato attuale, e in base ai dati disponibili, non si ravvisano particolari livelli di criticità nelle aree e nelle risorse interessate, e che le misure di cui al punto f) atte a ridurre, compensare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente degli interventi si possono ricondurre alle norme, condizioni e prescrizioni di cui si è parlato riguardo al punto d).

Infine, gli accertamenti di cui al punto g) (rispetto delle norme igienico-sanitarie) saranno eseguiti in sede di R.U., avvalendosi del parere delle strutture competenti in materia di controlli ambientali, per quanto riguarda gli insediamenti industriali e produttivi in genere; per quanto riguarda gli interventi diversi dai precedenti, saranno eseguiti dal Comune alla luce delle norme vigenti, in sede di esame dei progetti edilizi di attuazione delle previsioni di Piano.

UTOE N.2.2.1 – S. PIERO

Nella fattispecie, anche in riferimento al quadro conoscitivo facente parte del P.T.C.P. della Provincia di Arezzo, si rileva che per quanto riguarda specificamente l'UTOE in oggetto i beni di cui al punto a) sono i seguenti:

Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:

1. la struttura urbana di S. Piero e la relativa area di tutela paesistica;
2. gli immobili denominati Villa Bondi e Fattoria d'Ancona a S. Piero e la relativa area di tutela paesistica;
3. le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
4. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie.

Le risorse di cui al punto b), oltre ai beni elencati al punto precedente, sono le seguenti:

- a. il suolo;
- b. l'acqua;
- c. l'aria;

- d. le condizioni microclimatiche;
- e. il patrimonio culturale (l'edilizia rurale di antica formazione e la viabilità storica);
- f. la fauna e la flora;
- g. i fattori socio-economici;
- h. le aree agricole della Variante 1b – Fondovalle molto stretti e differenziati rispetto al pedecolle;
- i. le aree agricole della Variante 8a1 - Coltivi appoderati densi e continui dell'Alto Casentino;
- j. le aree agricole della Variante 10a3 – Coltivi abbandonati in fase di ricolonizzazione da parte di specie arboree ed arbustive;
- k. le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
- l. le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
- m. i boschi.

Per quanto riguarda gli interventi previsti, di cui al precedente punto c), le finalità degli stessi si riassumono nel recupero edilizio e funzionale di manufatti già esistenti, nella sostituzione di alcuni di essi tramite interventi di demolizione e ricostruzione, nella costruzione ex-novo di edifici di abitazione e di fabbricati a uso produttivo su aree attualmente libere, nella realizzazione di infrastrutture e servizi in misura tale da soddisfare le esigenze quali-quantitative degli insediamenti esistenti e di quelli da realizzare; la motivazione della scelta, rispetto a altre possibili alternative, è derivata dalla volontà di incentivare e favorire il recupero dei manufatti, consentendo in taluni casi anche il cambio di destinazione, e di consentire la costruzione di nuovi edifici solo nei casi in cui ci si trovava in presenza di esigenze non risolvibili con il riuso o l'ampliamento di edifici esistenti.

Le azioni previste, di cui al punto d), consistono in interventi edilizi di manutenzione, di rinnovo, di ristrutturazione e di ampliamento di edifici esistenti, e nella costruzione di alcuni nuovi edifici; i relativi effetti sull'ambiente possono così descriversi: le risorse di cui ai precedenti punti I, II, III, IV, VI non saranno interessate in modo significativo a condizione che contestualmente agli interventi vengano poste in atto le misure mitigative elencate nelle Valutazioni; le risorse di cui al punto V saranno preservate attraverso le modalità di intervento di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (art. 78), che prescrivono il rispetto di precise regole operative negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nella costruzione di nuovi edifici, con riguardo anche alle sistemazioni esterne e alla viabilità preesistente; sarà pure prescritta la conservazione e la tutela dei beni di cui ai punti VIII, IX, X, XI, XII e XIII. Per quanto riguarda i fattori socio-economici di cui al punto VII, si ritiene che gli interventi oggetto delle presenti previsioni rappresentino un investimento economico dal bilancio che si può prevedere positivo, in quanto attraverso una limitata utilizzazione di risorse finanziarie verrà assicurato il recupero e la riutilizzazione di numerosi manufatti che, in assenza di interventi adeguati alle necessità, avrebbero potuto andare incontro al deperimento fisico e all'abbandono; anche la costruzione di alcuni nuovi manufatti la cui consistenza e ubicazione verrà successivamente precisata nel R.U., rientra in un'operazione economica che tende al completamento di nuclei esistenti, alla integrazione e allo sfruttamento ottimale delle infrastrutture e dei servizi già esistenti, senza che si prevedano nuove direttrici di sviluppo o incrementi abitativi abnormi.

Resta da dire che allo stato attuale, e in base ai dati disponibili, non si ravvisano particolari livelli di criticità nelle aree e nelle risorse interessate, e che le misure di cui al punto f) atte a ridurre, compensare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente degli interventi si possono ricondurre alle norme, condizioni e prescrizioni di cui si è parlato riguardo al punto d).

Infine, gli accertamenti di cui al punto g) (rispetto delle norme igienico-sanitarie) saranno eseguiti in sede di R.U., avvalendosi del parere delle strutture competenti in materia di controlli ambientali, per quanto riguarda gli insediamenti industriali e produttivi in genere; per quanto riguarda gli interventi diversi dai precedenti, saranno eseguiti dal Comune alla luce delle norme vigenti, in sede di esame dei progetti edilizi di attuazione delle previsioni di Piano.

PARTE III
CRITERI PER LA DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DEI PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE
(ART. 24 COMMA 4 L.R. 5/95)

1. PREMESSA

L'art. 24, comma 4 della L.R. 5/95 stabilisce l'obbligo per il P.S. di introdurre criteri per la valutazione dei Piani e programmi di settore di competenza comunale, limitatamente a quelli aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse territoriali.

Questa norma ha quindi effetto sulla parte gestionale del P.R.G. posta a valle del R.U., vale a dire sul Programma Integrato d'Intervento, sui Piani Attuativi e su tutti i Piani e programmi di settore aventi rilevanza territoriale: Piano del traffico, Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, Piano degli orari dei servizi commerciali e dei servizi pubblici; Piano comunale di classificazione acustica ed eventuale Piano di risanamento acustico, Piano comunale della illuminazione pubblica, Programmi operativi pluriennali delle opere pubbliche con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico, alla depurazione delle acque, allo smaltimento dei rifiuti solidi, alla difesa del suolo, alla distribuzione dell'energia; altri piani e programmi specifici con effetti sull'assetto territoriale.

2. LE ISTRUZIONI TECNICHE REGIONALI

Secondo le "Istruzioni Tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e pianificazione territoriale degli Enti Locali ai sensi dell'art. 13 della L. R. 5/95", approvate con D.G.R. n. 1541 del 14.12.1998, e il "Manuale per l'applicazione delle valutazioni" edito dalla Giunta Regionale Toscana nel dicembre 1999, la norma dell'art. 24 comma 4 della L.R. 5/95 dà al P.S. il compito di governare le valutazioni che dovranno essere effettuate sulle azioni di trasformazione contenute nei piani e programmi di settore comunali per evidenti ragioni di coordinamento. Ma questa capacità di governo è chiaramente delimitata perchè in primo luogo il P.S. può porre le regole di valutazione solo per le azioni di trasformazioni contenute nei piani e programmi di settore che hanno effetti sull'uso e sulla tutela delle risorse del territorio, e quindi sono escluse tutte le scelte dei quei piani o programmi che non hanno effetti di questo tipo; in secondo luogo, tali valutazioni riguardano solamente gli aspetti che ricadono sotto la L.R. 5/95 (aspetti ambientali e insediativi) e non altri.

Pertanto, la norma dà al P.S. il potere di regolamentare solo una parte delle valutazioni di competenza dei piani e dei programmi di settore comunali; in particolare, non sono di competenza del P.S. le valutazioni di efficienza sulle scelte di questi piani e le valutazioni di impatto ambientale (VIA). Questa situazione porta alla necessità di coordinare il sistema di valutazioni associato a ciascuno di questi Piani che comprende sia valutazioni degli effetti sui sistemi ambientali e insediativi che valutazioni di altro tipo; l'ambito di interesse del P.S. riguarderà solo le valutazioni del primo tipo.

Le Istruzioni Tecniche sopra citate organizzano la procedura di valutazione in due fasi; nella prima dovranno essere individuati gli obiettivi specifici che dovranno essere perseguiti dai vari piani e programmi di settore e dovrà essere stabilito quali azioni di trasformazione ivi contenute dovranno essere valutate; nella seconda fase dovranno essere fissati i criteri per la valutazione di queste azioni di trasformazione stabilendo, per ogni Piano o programma di settore, quali valutazioni effettuare, quali criteri prendere in considerazione per ogni valutazione, quali informazioni utilizzare, come svolgere tali valutazioni,

La scelta degli obiettivi specifici di tipo prestazionale riguarda ovviamente solamente gli aspetti territoriali e non tutti gli obiettivi specifici che possono essere perseguiti dai Piani e programmi di settore comunali, e dovrà essere articolata per U.T.O.E.

In sostanza, questi obiettivi altro non sono che la specificazione degli obiettivi stabiliti dal P.S. per ciascuna U.T.O.E. riguardanti i contenuti propri di ciascun Piano o programma di settore (per esempio, per quanto riguarda le fognature, l'acquedotto ecc.) e dovranno essere scelti in collaborazione con i competenti responsabili dei singoli piani di settore. Ciò allo scopo di coordinare tutti gli interventi

sul territorio. Per esempio, se il P.S. si pone un'espansione residenziale come obiettivo per una data U.T.O.E., è evidente che l'obiettivo specifico assegnato al piano degli acquedotti per quella data U.T.O.E. sarà quello di dotare quell'espansione residenziale di una rete acquedottistica adeguata all'incremento di popolazione previsto dal P.S. Ma questo obiettivo dovrà essere coerente con gli obiettivi di incremento della rete acquedottistica stabiliti dal piano di settore.

Una volta individuati gli obiettivi specifici, verranno individuate le singole azioni di trasformazione che dovranno realizzare questi obiettivi. Stante la necessità di coordinare due diversi strumenti urbanistici, il P.S. prenderà in considerazione le azioni di trasformazione già contenute nel singolo Piano o programma di settore e le eventuali nuove azioni di trasformazione necessarie per raggiungere gli obiettivi.

E' necessario sottolineare che questa procedura negoziale può portare a rimettere in discussione scelte di pianificazione già effettuate. Si pensi, ad esempio, ai vincoli imposti ai nuovi insediamenti e agli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi esistenti dalla norma contenuta all'art. 5, comma 5 della LR 5/95 che impongono la predisposizione di una serie di servizi, per lo più regolati tramite piani di settore. E' evidente che se il Piano di settore non è in grado di assicurare uno di questi servizi nella quantità, nella qualità e nei tempi richiesti le scelte del P.S. dovranno essere riconsiderate .

In una fase successiva dovranno essere svolte le attività necessarie a stabilire le regole per la valutazione di tali azioni di trasformazione, stabilendo quali valutazioni effettuare, quali criteri prendere in considerazione per ogni valutazione, quali informazioni utilizzare, come svolgere queste valutazioni.

3. INDICAZIONI PER IL R.U.

Per la valutazione delle azioni di trasformazione che richiedono nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali (art. 5, comma 4 della LR n. 5/95) e per i i nuovi insediamenti e tutti gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi esistenti (art. 5, comma 5 della L.R. n. 5/95), occorre verificare la non sussistenza di alternative di riuso e riorganizzazione e verificare gli effetti di riqualificazione e di prevenzione del degrado ambientale. A questo scopo occorre eseguire una verifica di compatibilità urbanistica tra alternative, tenendo specificamente conto del fabbisogno, dei contenuti spaziali e urbanistici, delle situazioni architettoniche esistenti, ecc.; eseguire una valutazione degli effetti ambientali; eseguire una verifica di compatibilità finanziaria. Nel quadro della verifica vanno prese in considerazione le risorse essenziali stabilite dal P. S. per l'U.T.O.E.

La conclusione della valutazione è che l'espansione è ammissibile solo se la soluzione di riuso e riorganizzazione non risulta compatibile con corrette soluzioni urbanistiche, ovvero se non è finanziariamente realizzabile, e se l'espansione è compatibile con le risorse essenziali del territorio. In ogni caso la soluzione espansiva deve concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme ed alla prevenzione e recupero del degrado ambientale.

L'ambito di valutazione è ordinariamente quello della U.T.O.E., eccezion fatta per gli interventi di trasformazione aventi rilevanza su ambiti di maggiore ampiezza che possono corrispondere al Sub-sistema o al Sistema territoriale. Quanto alla procedura, nella valutazione dovranno essere esaminate, contemporaneamente, tanto l'alternativa di espansione che quella di riuso e riorganizzazione.

Dovranno essere verificate la dotazione dei servizi e delle infrastrutture richieste dal comma 5 dell'art. 5 della LR n.5/95, e dovrà essere eseguito un bilancio prestazionale dei succitati servizi e opere.

Nel bilancio prestazionale dovranno essere presi in considerazione: l'approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità.

La conclusione della valutazione è che l'azione di trasformazione è ammissibile solo se i servizi e le opere di cui sopra sono in grado di soddisfare gli obiettivi prestazionali prestabiliti.

4. INDICAZIONI PER I PIANI DI SETTORE

In linea generale, si stabilisce che ogni azione di trasformazione prevista da ciascuno dei singoli Piani e Programmi di settore deve essere compatibile con gli obiettivi previsti dal P.S.,

rispettivamente, per il Sub-sistema o per la U.T.O.E. interessata dall'azione stessa, e coordinata con le azioni di trasformazione previste dal P.S., con specifico riferimento a quanto previsto dall'art. 5, comma 5 e 5bis della L.R. 5/95. Si rimanda, per la individuazione degli obiettivi e delle azioni di trasformazione di cui sopra, agli artt. 14-19 e 104-110 delle Norme di Attuazione del P.S.

Dal momento che il P.S. del Comune di Ortignano Raggiolo non ha, nella fase attuale, una specifica tempistica di attuazione, è evidente che le azioni di trasformazione previste dal P.S. dovranno essere coordinate nel tempo con l'attuazione dei singoli Piani e Programmi di settore aventi connessione con le azioni stesse; ovvero, l'attuazione delle azioni di trasformazione previste dal P.S. sarà condizionata alla contestuale o preventiva realizzazione dei servizi, delle infrastrutture o delle azioni mitigatrici previste dal Piano o Programma interessato; qualora il Comune decida di adottare il Programma Integrato di Intervento di cui all'art. 29 della L.R. 5/95 nei modi previsti dall'art. 30 della legge stessa, con avvio del procedimento entro sessanta giorni dall'insediamento della Giunta comunale a seguito di nuove elezioni, all'interno di detto Programma Integrato i tempi di attuazione delle azioni di trasformazione previste dal P.S. e dal R.U. saranno coordinati con i tempi di realizzazione dei servizi, delle infrastrutture o delle azioni mitigatrici previste dal Piano o Programma interessato, fatti salvi i casi di decadenza previsti dal comma 7 dell'art. 29 della L.R. 5/95.

5. INDICAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI

Compito della valutazione sarà di verificare la compatibilità del piano attuativo con le risorse essenziali del territorio. Dovrà essere eseguita una valutazione degli effetti ambientali, compresa l'analisi degli effetti sul paesaggio.

Le risorse essenziali da prendere in considerazione saranno quelle individuate dal P.S. all'interno dell'U.T.O.E.; l'ambito di valutazione sarà quello corrispondente all'U.T.O.E., eccezion fatta per gli interventi di trasformazione aventi rilevanza su ambiti di maggiore ampiezza che possono corrispondere al Sub-sistema o al Sistema territoriale.

Per la procedura di valutazione sarà applicato l'art. 32 della LR n. 5/95, comma 1, lettere da a) a f).

La conclusione della valutazione sarà che il piano attuativo è ammissibile se è compatibile con le risorse essenziali prese in considerazione ivi comprese le opere di mitigazione.

6. INDICAZIONI PER IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Compito della valutazione è di valutare gli effetti del Programma Integrato di Intervento sui sistemi ambientali, insediativi e socioeconomici, nonché valutarne la fattibilità economico-finanziaria.

Il tipo di valutazione richiesto, per ogni azione di trasformazione o per ogni Piano Attuativo inserito nel Programma Integrato di Intervento, comprende l'analisi degli effetti sui sistemi ambientali, l'analisi degli effetti sui sistemi insediativi, la valutazione economico-finanziaria, l'analisi della programmazione di bilancio dell'Amministrazione comunale riguardante il bilancio finanziario degli interventi di competenza comunale e il piano finanziario dell'Amministrazione comunale associato agli interventi comunali inseriti nel Programma Integrato di Intervento.

Le risorse essenziali da prendere in considerazione saranno quelle individuate dal P.S. all'interno delle singole U.T.O.E. nelle quali sono previste le azioni di trasformazione previste dal P.I.I.; l'ambito di valutazione sarà quello corrispondente all'U.T.O.E., eccezion fatta per gli interventi di trasformazione aventi rilevanza su ambiti di maggiore ampiezza che possono corrispondere al Sub-sistema o al Sistema territoriale.

Il Programma Integrato di Intervento sarà considerato ammissibile se risulterà compatibile con le risorse essenziali del territorio prese in considerazione, ivi compresi gli interventi di mitigazione, compatibile con i sistemi ambientali presi in considerazione, efficiente dal punto di vista finanziario ed economico-sociale, e se non determinerà squilibri nel bilancio finanziario dell'Amministrazione comunale.

La procedura di valutazione seguirà i criteri sotto esposti:

- per l'analisi di compatibilità ambientale sarà applicato l'art. 32 della LR n. 5195, comma 1, lettere da a) a f);
- nell'analisi degli effetti sui sistemi insediativi si farà particolare riferimento ai contenuti delle norme del P.T.C.P., al piano delle funzioni e al piano del traffico;
- l'analisi finanziaria dovrà comprendere l'analisi della domanda e dell'offerta, la tecnologia e il piano di produzione, il piano finanziario e le fonti di finanziamento, con particolare riferimento all'accesso al credito agevolato e ai contributi di origine pubblica (UE, nazionali, regionali, provinciali e comunali), lo stato patrimoniale e il conto economico associati all'investimento, la redditività dell'investimento;
- l'analisi economica si svolgerà attraverso la individuazione dei settori economici e sociali coinvolti dalla realizzazione del Programma Integrato di Intervento con individuazione degli effetti su ciascun settore, dei soggetti direttamente interessati dalla realizzazione del Programma Integrato di Intervento, con individuazione delle ricadute positive e negative;
- la programmazione finanziaria sarà articolata in a) bilancio dell'operazione, tanto complessivo che specifico dell'Amministrazione comunale, con evidenziazione dei saldi per operatore finale; b) piano finanziario dell'Amministrazione comunale, con evidenziazione dell'equilibrio finanziario del bilancio comunale.

APPENDICE

VALUTAZIONI E APPROFONDIMENTI RELATIVI ALL'UTOE 2.1.2 - PODERE TOPPOLI INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE AGRO-AMBIENTALI DI CUI ALL'ART. 31 DEL PIT

RELAZIONE

PREMESSA

Oggetto della presente relazione è l'analisi delle risorse territoriali della UTOE individuata dal Piano Strutturale del Comune di Ortignano Raggiolo allo scopo di verificare la compatibilità degli interventi di trasformazione previsti dal P.S. alla luce delle normative, delle prescrizioni e delle indicazioni degli strumenti di pianificazione sovracomunale e in particolare del P.T.C.P. e del P.I.T.

In particolare, va sottolineato che il P.S. individua come Ambito di Trasformabilità Urbana (ATU) una porzione dell'UTOE attualmente classificata come zona agricola nel vigente P.d.F. e inclusa nel Piano dell'Area Protetta "0-Arno" redatto dalla Provincia di Arezzo in applicazione della D.C.R. 296/88 e approvato con D.C.R. n. 226 del 07.03.1995; più esattamente, l'area fa parte di una sottozona "B2a – Area agricola collinare".

Le salvaguardie del Titolo VII, Capo III del PIT (art. 81, comma 4) prevedono espressamente che all'interno delle aree classificate come b), c), d) nel sistema regionale delle aree protette non sia possibile procedere a riduzioni delle aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola fino a quando non siano state individuate le risorse agro-ambientali di cui all'art. 31 del medesimo PIT.

La circolare illustrativa "Misure di salvaguardia del PIT - Indirizzi per l'applicazione" approvata con D.G.R. n. 868 del 07.08.2000 specifica, a commento del comma sopra citato, che tale salvaguardia sarà superata solo al momento in cui lo strumento urbanistico comunale abbia individuato e normato in dettaglio, in attuazione dell'art. 31 del PIT, tutte quelle aree dove sono presenti risorse agro-ambientali che costituiscono caratterizzazione strutturale dell'ambiente e del paesaggio toscano.

Viene inoltre specificato che l'individuazione delle aree dovrà essere effettuata attraverso strumenti di analisi (anche attraverso un approfondimento dei contenuti del quadro conoscitivo dei PTC provinciali) e di valutazione orientati alla definizione della risorsa suolo, della risorsa idrica, delle peculiari caratteristiche naturalistiche dei boschi, degli habitat significativi per la tutela della fauna selvatica e per la definizione della qualità del patrimonio edilizio rurale nel contesto del paesaggio.

L'art. 31 del PIT, da parte sua, dettaglia le verifiche da eseguire sulle varie risorse territoriali elencate nella circolare (risorsa suolo, risorsa idrica, aree boscate, habitat della fauna, patrimonio edilizio rurale) specificando le analisi da compiere.

Tutto ciò premesso, allo scopo di verificare la compatibilità degli interventi previsti dal P.S. nell'UTOE si è ritenuto necessario procedere a una verifica dello stato delle varie risorse, e in particolare la individuazione delle risorse agro-ambientali seguendo le indicazioni delle norme del PIT.

La presente analisi si compone delle seguenti parti:

1. descrizione delle risorse presenti nell'ambito delle "Aree Protette" di cui alla D.C.R. 226/95 incluse nel territorio comunale
2. descrizione fisica e storico-urbanistica del territorio dell'UTOE 2.1.2 "Podere Toppoli"
3. inquadramento dell'UTOE nel Quadro conoscitivo del PTCP
4. individuazione delle risorse agro-ambientali di cui all'art. 31 del PIT
5. previsioni di intervento all'interno dell'UTOE

A) DESCRIZIONE DELLE RISORSE PRESENTI NELL'AMBITO DELLE "AREE PROTETTE" DI CUI ALLA D.C.R. 226/95 INCLUSE NEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Ortignano Raggiolo, in continuità con i contermini Comuni di Poppi e Bibbiena, è interessato dal sistema delle Aree protette di cui alla ex-L.R. 52/82 e pertanto è stato oggetto, per quanto riguarda il proprio ambito territoriale, nelle previsioni del Piano dell'Area Protetta "0-Arno" approvato con la D.C.R. 226/95, facente parte del Quadro conoscitivo del PIT e del PTCP. Data la conformazione e la limitata estensione territoriale delle aree di fondovalle, le aree appartenenti al Comune di Ortignano rappresentano nella sostanza una porzione marginale e non strategica del Piano nel suo complesso.

Nella fattispecie, come illustrato nella planimetria allegata, stralcio delle Tavole BP1-4 e BP1-5 del Piano in scala 1:10.000, le aree interessate dal Piano sono le seguenti:

1. Aree di tipo "A" corrispondenti alle aree di fondovalle in destra e in sinistra del torrente Teggina;
2. Aree di tipo "B1a"/Aree agricole di fondovalle poste in corrispondenza della confluenza Teggina-Arno;
3. Aree di tipo "B2a"/Aree agricole collinari poste a monte della strada provinciale;
4. Aree del tipo soggetto a coordinamento intercomunale (ACI) poste al di fuori dell'Area protetta, comprese fra il tracciato della provinciale e il confine comunale.

1. AREE DI TIPO "A"

Si tratta di aree di fondovalle delimitate sul lato nord dal tracciato della strada provinciale Ortignano-Raggiolo, sul lato ovest dal tracciato della strada locale che dalla provinciale conduce alla località Vignacce, sul lato sud da una linea congiungente detta località con il confine comunale, sul lato est dalla strada che unisce la località Macee con la provinciale. Si tratta di aree pianeggianti in gran parte corrispondenti al Tipo di paesaggio "Fondovalle largo" così come individuato dal PTCP, facente parte delle ASE - Aree ad agricoltura sviluppata estensiva, caratterizzato da campi ampi, privi di alberature e di siepi, con regimazioni idrauliche superficiali frequenti ed quasi ovunque efficienti. I campi vengono coltivati con specie erbacee, in parte irrigate, ad indirizzo cerealicolo o foraggiero o industriale. Il piano di campagna è posto in gran parte a quota inferiore rispetto al letto del torrente Teggina che, con le sue arginature, segna il perimetro di tali appezzamenti. Lungo gli argini rialzati del Teggina sono presenti belle alberature di robinia (*Robinia pseudoacacia*), di pioppi (*Populus spp.*) e di salici (*Salix spp.*).

In misura inferiore, risalendo il corso del Teggina le aree di tipo "A" corrispondono al Tipo di paesaggio "Fondovalle stretto", anch'esso appartenente alle ASE - Aree ad agricoltura sviluppata estensiva, costituito da appezzamenti piccoli, di dimensione inferiore ad 1 ettaro, di buona fertilità, delimitati dai versanti pedecollinari e degli argini fluviali. I confini sono sovente bordati da vegetazione arborea ed arbustiva. Presenza di coltivazioni miste sia di specie erbacee (cereali, ortaggi, colture foraggere) che erboree con presenza di piccole superfici a vigneto, frutteto, vivaio, oppure impianti arborei da legno (pioppo e noce). Gli appezzamenti sono caratterizzati dalla presenza di regimazioni superficiali a maglia fitta, costituite da affossature, e da gradonature o terrazzamenti nelle aree a lieve pendenza.

A monte delle aree di cui al paragrafo precedente, sia in destra che in sinistra del Teggina troviamo aree appartenenti al tipo "Coltivi appoderati densi e continui"; in sinistra del Teggina tali aree coprono una stretta fascia posta subito a valle della strada provinciale, in parte sistemata a terrazzi, mentre in destra del torrente tale tipo di area occupa i terreni pedecollinari ubicati tra le località Querce e Le Vignacce. Si tratta di un tipo agrario anch'esso appartenente alle ASE - Aree ad agricoltura sviluppata estensiva, e corrispondente alle aree dell'appoderamento mezzadrile classico della bassa e media collina di ambito appenninico. Gli elementi caratterizzanti sono la maglia media dei campi, la presenza di piante isolate o in piccoli nuclei boscati, le recinzioni a siepi vive, la rete scolante fittamente articolata.

2. AREE DI TIPO "B1a"

Si tratta di aree agricole di fondovalle poste in corrispondenza della confluenza Teggina-Arno; più esattamente, si tratta di due fasce di forma regolare poste in sinistra e in destra del Teggina; a sinistra, un'area delimitata dal corso del Teggina, da quello dell'Arno, e a ovest dalla strada per Casa

Macee e Riseco, e a nord dal confine comunale e dalla strada provinciale. A destra, un'area più vasta è delimitata dal corso dell'Arno e del Teggina, a ovest dalla strada per Case Macee, e a sud dai primi rilievi collinari che segnano anche il limite dell'Area protetta. Dette aree appartengono quasi per intero al Tipo di paesaggio "Fondovalle largo" già descritto per le aree di tipo "A", se si eccettua una esigua porzione collinare all'estremità sud, che invece appartiene al tipo "Coltivi appoderati densi e continui" anch'esso descritto nel paragrafo precedente.

Si fa presente che vasta parte delle aree di tipo "A" e "B1A" sopra descritti, esclusa la fascia più rilevata a ridosso della strada provinciale, sono perimetrate nella "Carta delle aree alluvionate" redatta dalla Provincia di Arezzo e allegata con la lettera "D" alla D.C.R. 226/95 relativa al Piano dell'Area Protetta "Arno"; detta carta rappresenta le aree interessate da fenomeni di esondazione verificatisi tra il 1966 e il 1992.

3. AREE DI TIPO "B2a"

Si tratta di aree agricole di tipo collinare comprese tra la strada provinciale e il confine con il Comune di Poppi, corrispondente all'antico percorso di cresta collegante Podere Toppoli con Benevento e altre località. Verso ovest, sono delimitate dalla strada provinciale di Buiano. Si differenziano nettamente dalle altre aree agricole comprese nel Piano "Arno", in quanto rappresentano le sole vere aree pedecollinari a fronte delle altre, tipiche aree di fondovalle dislocate attorno al corso del Teggina. Dette aree presentano un andamento morfologicamente uniforme, con pendenze costanti in direzione della strada provinciale, e presentano una discreta uniformità anche dal punto di vista dell'uso del suolo, in quanto l'intera area "B2a" appartiene al tipo agrario dei "Coltivi appoderati densi e continui" già descritto nei paragrafi precedenti.

Un'altra caratteristica che differenzia nettamente tale porzione di territorio dalle rimanenti aree incluse nel Piano "Arno" è la presenza di insediamenti agricolo-residenziali, corrispondenti ai vocaboli "Monte" e "Podere Toppoli"; nelle rimanenti porzioni dell'Area protetta, infatti, si riscontra la presenza di manufatti isolati (toponimi Querce e Le Vignacce) oltre che del complesso di Case Macee che rappresenta un episodio del tutto particolare e atipico.

4. AREE SOGGETTE A COORDINAMENTO INTERCOMUNALE

Le aree soggette a coordinamento intercomunale (ACI) rappresentano una estensione delle Aree protette in direzione della prima linea dei crinali circostanti; in applicazione dell'art. 7 della L.R. 74/84, oggi abrogata, avrebbero dovuto essere oggetto di una pianificazione, avente essenzialmente scopi di tutela e di gestione delle risorse, che avrebbe dovuto aver luogo in forma intercomunale, quindi a livello di Comunità Montana, e che non si è invece verificata. Scomparsa la legge istitutiva, dette aree restano, in forza della D.C.R. 226/95, essenzialmente quali aree di filtro e di ulteriore tutela all'intorno delle aree protette, delle quali, in senso strettamente tecnico e urbanistico, non fanno parte.

Per quanto riguarda le porzioni di aree del tipo ACI facenti parte del territorio comunale di Ortignano Raggiolo, si osserva che esse sono costituite essenzialmente da una fascia collinare posta in sinistra idrografica del Teggina e delimitata verso nord dal confine comunale (in realtà, l'ACI continua ad estendersi su vasti territori nel confinante Comune di Poppi), verso sud dalla strada provinciale Ortignano Raggiolo, verso est dalla provinciale per Buiano, verso ovest da un antico percorso collegante la provinciale di fondovalle con la località Lame. Si tratta di una zona quasi interamente boscata, se si eccettua una vasta zona agricola in corrispondenza della località Ginestrino, occupata in prevalenza da aree del tipo "Coltivi appoderati densi e continui" e in misura minore da coltivi abbandonati in fase di ricolonizzazione.

Oltre alle zonizzazioni di Piano sopra individuate, nelle Aree protette comprese nel territorio comunale di Ortignano Raggiolo si riscontra la presenza, quali elementi di innervamento e organizzazione del territorio, di vari percorsi storici dei quali il Piano prevede il recupero quali percorsi pedonali e di servizio al traffico agricolo locale. Da segnalare in particolare, nel settore sud, la presenza del percorso collegante la strada provinciale di fondovalle con le località Querce e Le Vignacce, e incrociante il corso del Teggina; del percorso collegante la provinciale con la località Case Macee, anch'esso attraverso il corso del Teggina; nel settore nord, da segnalare un percorso di crinale, già

citato, che da Podere Toppoli raggiungeva la località Benevento e altri nuclei posti in Comune di Poppi, e un altro breve percorso che dalla provinciale di fondovalle risale alla località Monte fino a immettersi nel percorso di crinale di cui sopra.

Dal punto di vista della conformazione geomorfologica, l'Area protetta presenta una struttura relativamente semplice. I depositi alluvionali del fondovalle del Leggina, estesi in corrispondenza della confluenza dell'Arno e della larga curva che il torrente descrive prima di giungere sotto Podere Toppoli, si fanno estremamente angusti risalendo il corso del torrente in direzione di Ortignano, e vengono sovrastate da due contrapposte formazioni di Alberese, a nord in corrispondenza di Poggio Ginestrino e a sud in località Querce; attorno e a monte delle due formazioni, il complesso delle Argille Scagliose costituisce la rimanente parte di territorio.

I valori paesistici dell'area sono indubbiamente legati al rapporto fra il fiume e le colline sovrastanti, alla presenza dei vasti depositi alluvionali e dell'organizzazione dei campi e della rete scolante nel fondovalle. Nel complesso, le aree facenti parte del sistema delle Aree protette appartenenti al territorio comunale di Poppi presentano un indubbio interesse paesistico-ambientale che peraltro non significa uniformità e mancanza di differenze fra le varie parti del territorio. Sostanzialmente, a fronte di aree di notevole interesse dal punto di vista agricolo e paesaggistico, quali i terreni agrari del fondovalle, o i coltivi appoderati che coprono i rilievi collinari sotto la località Vignacce oppure che attorniano il complesso edilizio di Case Macee, si riscontra la presenza di aree quali i pendii compresi fra Monte e Podere Toppoli, che pur risentendo, logicamente, dei valori paesaggistici dell'insieme presentano, in sé e per sé, minore interesse sul piano ambientale e su quello dell'utilizzo del suolo. Potremmo dire, in sostanza, che i piani inclinati compresi fra le due località sopra citate non costituiscono, nell'economia generale delle aree del Piano "Arno", porzioni di carattere strategico, mentre possono rivestire una importanza strategica nel quadro dei programmi di sviluppo urbanistico del Comune, come più avanti verrà esposto.

In considerazione di quanto sopra esposto, si è ritenuto opportuno nell'ambito della individuazione delle aree di sviluppo e in particolare delle Unità Territoriali Omogenee Elementari (U.T.O.E.), perimetrare quale Unità Omogenea l'area corrispondente ai pendii che dalla strada provinciale per Buiano si estendono in direzione del fondovalle centrale casentino fino a Podere Toppoli; per detta area, in osservanza dell'art. 31 del PIT, si è provveduto a individuare le risorse agro-ambientali comprese all'interno dell'UTOE (vedi il successivo Capitolo C), e, in sede di dimensionamento delle quote aggiuntive di edilizia residenziale da includere nel P.S., si è prevista la localizzazione di una parte di dette quote all'interno dell'UTOE, con il dimensionamento, le prescrizioni e le modalità operative di cui al successivo Capitolo.

B) DESCRIZIONE FISICA E STORICO-URBANISTICA DELLA UNITA' TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI PODERE TOPPOLI

Il territorio incluso nell'UTOE 2.1.2 di Podere Toppoli corrisponde all'estrema porzione orientale del Sub-sistema collinare del versante sinistro del Teggina, prevalentemente caratterizzata da coltivi appoderati e da insediamenti rurali. Caratterizzato da una esigua dimensione territoriale (circa 17 ha.) esso è delimitato a sud dal tracciato della strada provinciale di Ortignano e Raggiolo, a nord e nord-est dal crinale che separa la valle del Teggina da quella dell'Arno, a ovest dal tracciato della provinciale per Poppi. Morfologicamente, si tratta di un'area con giacitura uniforme, caratterizzata da moderate pendenze, orientata verso sud, cioè verso il tracciato della provinciale di Ortignano, con quote variabili da 327 a 400 m.s.l.m.

L'area in oggetto, e più in generale la porzione di territorio a cavallo fra i Comuni di Poppi e Ortignano, nei pressi della confluenza del Teggina dell'Arno, è stata interessata, nei secoli passati, da fenomeni insediativi diffusi e da forti collegamenti fra le aree agricolo-residenziali della parte meridionale del Comune di Poppi e il fondovalle del Teggina.

Il sistema delle comunicazioni nella zona si basava fondamentalmente su due percorsi: il tracciato che da Poppi attraverso Fronzola risaliva il Pratomagno per S. Martino e Quota, raggiungendo poi Raggiolo e quindi il crinale per ridiscendere in Valdarno; e un tracciato di pedecolle che sempre da Poppi scendeva parallelo all'Arno fino a Buiano, poi scavalcando il crinale tra i bacini dell'Arno e del Teggina raggiungeva la località Casina alla Baldella, risaliva il fondovalle fino a S. Piero e quindi si inoltrava verso le aree più interne e montane di Badia Tega, Carda e Calleta o di Castel Focognano. Vi erano inoltre due percorsi secondari: un tracciato di crinale che da Fronzola scendeva verso Benevento (dove incrociava la strada per Buiano e Poppi) e quindi raggiungeva il Podere Toppoli, e un percorso trasversale alla valle che da Toppoli, passando a guado il Teggina, raggiungeva sulla sponda opposta le località di Riosecco e Lucciano.

Non bisogna dimenticare, inoltre, che come risulta dalle mappe del Catasto Lorenese (V. la sezione iconografica, tavola n. 1), la stessa strada che da Bibbiena sale verso Ortignano e Raggiolo, attuale S.P. n. 64, nell'Ottocento e in precedenza, nel tratto compreso fra l'attuale bivio con la strada per Poppi e il ponte sull'Arno non seguiva l'odierno percorso ma un tracciato di mezza costa, che passava alle spalle del nucleo di Monte e proseguiva rettilineo fino al nucleo di Toppoli, per poi ridiscendere a riprendere il tracciato attuale.

Per tutto quanto sopra esposto si può affermare che la porzione di territorio sopra descritta è sempre stata interessata da attività umane che ne hanno fatto un'area di valenza intercomunale, più proiettata verso il fondovalle casentinese e i centri della media collina che verso le aree interne e montane di Ortignano e Raggiolo (se ne può avere un'idea osservando la tavola n. 2 che evidenzia la struttura urbanistica dell'area mettendo in risalto insediamenti e percorsi).

C) INQUADRAMENTO DELL'UTOE NEL QUADRO CONOSCITIVO DEL PTCP

L'area inclusa nella UTOE è, come già premesso, considerata a tutti gli effetti un'area a prevalente o esclusiva destinazione agricola.

Nella Disciplina della Tutela Paesistica del Sistema Insediativo facente parte del PTCP della Provincia di Arezzo, l'area non è oggetto di tutele particolari in quanto non è compresa in alcuna area di tutela paesistica (l'unica area di tutela presente in zona, quella relativa all'aggregato storico di Case Macee, inizia ad oltre 200 metri dai confini dell'UTOE, al di là del corso del Teggina).

Per quanto riguarda l'inquadramento dell'UTOE nella Carta dei Tipi e Varianti del paesaggio agrario e delle Zone agronomiche, l'area, che fa parte della Zona Agronomica 1 – Alto Casentino e Pratomagno, risulta appartenere in massima parte alle aree agricole della Variante 8a - Coltivi appoderati densi e continui, in piccola parte, limitatamente a una esigua porzione posta a valle del nucleo di Podere Toppoli, alla Variante 2 – Fondovalle larghi.

Nella Carta dell'uso del suolo, buona parte dell'area in oggetto, quella posta a quote più elevate, risulta censita come area “agricolo-residenziale”, mentre le porzioni poste subito sopra la strada provinciale, a valle della congiungente fra il nucleo di Monte e quello di Toppoli, sono classificate come “fondovalle largo”.

Nella Carta della Disciplina urbanistica territoriale con valenza paesistica, l'area interessata non è oggetto di particolari indicazioni di tutela; essa risulta interessata solo dai percorsi di strade di interesse paesistico che la lambiscono a sud e ad ovest; si tratta, più esattamente, della provinciale di Ortignano classificata come “strada di interesse paesistico rilevante” e della provinciale di Poppi classificata come “strada di interesse paesistico eccezionale”.

Si coglie l'occasione per rilevare che, nel quadro conoscitivo del PTCP, l'area non risulta interessata da sistemazioni agrarie particolari quali terrazzamenti o ciglionamenti.

D) INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE AGRO-AMBIENTALI DI CUI ALL'ART. 31 DEL PIT

Allo scopo di verificare la compatibilità degli interventi previsti dal P.S. con le misure di salvaguardie del PIT, si è proceduto a individuare, per l'area interessata dall'UTOE, le risorse agro-ambientali di cui all'art. 31 del PIT, seguendo le specificazioni contenute in detto articolo, vale a dire:

- D.1) Analisi della risorsa suolo
- D.2) Analisi della risorsa idrica
- D.3) Analisi della dotazione di superfici boscate
- D.4) Analisi della risorsa fauna selvatica
- D.5) Analisi del patrimonio edilizio rurale
- D.6) Conclusioni

Ambito territoriale di riferimento

L'area oggetto di studio è ubicata nel Comune di Ortignano-Raggiolo, in loc. Toppoli, ha un'estensione complessiva di circa 17 ha, e rimane compresa tra la strada provinciale 64 Ortignano-Raggiolo, in basso, ed il confine comunale di Ortignano-Raggiolo in alto, lungo il crinale.

Ci troviamo nella Valle del Torrente Teggina, all'interno del bacino idrografico del fiume Arno in un versante secondario, a morfologia collinare, leggermente declive e poco accidentato interessato dalla presenza di colture agrarie asciutte.

La pendenza media del versante è del 15-20%

La quota massima, sopra il laghetto, è di m 370 s.l.m., la minima, sotto l'abitato di Toppole, è di m 335 s.l.m.

Secondo la classificazione in **fascie fitoclimatiche** di Aldo Pavari ci troviamo nella fascia del **Castanetum sottozona calda**. Tutta la vegetazione presente, mostra un carattere prevalentemente termofilo o meso-termofilo.

D.1) RISORSA SUOLO

L'area oggetto di studio rientra tra quelle dell'appoderamento mezzadrile classico della bassa e media collina di ambito appenninico che occupano le fasce medio-basse dei rilievi collinari ed interessano gran parte del territorio comunale costituendo un'ampia corona intorno alla conca centrale ed al fondovalle del Torrente Teggina.

In questa zona sono più marcate le tracce di un'agricoltura tradizionale con coltivazioni di tipo estensivo.

Le sistemazioni agrarie sono ridotte a poche affossature principali con assenza di aree ciglionate o terrazzate.

Gli elementi caratterizzanti sono la maglia media dei campi, nella parte superiore dell'appezzamento la presenza di piante in filari e la perimetrazione dei campi con siepi vive.

Tali zone sono da considerarsi "aree agricole marginali ad economia debole" ad indirizzo cerealicolo-foraggero.

E' stato eseguito un rilievo pedologico al fine di valutare le caratteristiche e le potenzialità del suolo con i seguenti risultati:

DESCRIZIONE DEL SUOLO

MATRICE:	calcare marnoso
PROFILO:	Suolo agrario con strato lavorato di circa 1 metro, derivante dal rimescolamento Ed alterazione del profilo originario caratterizzato probabilmente dalla presenza di un profilo del tipo A-B-C.
A, eluviale, (1 m)	con lisciviazione di CaCO₃ e argilla
B, illuviale, (0,5 m)	con accumulo di CaCO₃ e argilla
COLORE:	bruno chiaro
PROFONDITÀ':	cm 200-400
TESSITURA:	argilloso-limoso
STRUTTURA:	Terreni da mediamente a ben strutturati per la presenza di Ca
SCHELETRO:	Poco presente (5%)
CONTENUTO IN CaCO₃:	Elevato
pH:	da 7,5 a 8,5

Siamo in presenza di suoli agrari, mediamente profondi, originatisi da una matrice calcarea.

Dalle osservazioni effettuate, è stato evidenziato come il suolo, in tutta l'area, presenti tipologie e stadi evolutivi piuttosto omogenei con lievi differenze dovute soprattutto alla posizione nel versante.

I carbonati di calcio, soggetti a solubilizzazione, a seguito delle lavorazioni agricole, hanno subito una translocazione in profondità e talvolta un allontanamento dal profilo del suolo.

Grazie alla contenuta pendenza del versante, si sono formati suoli evoluti e profondi, caratterizzati da un orizzonte B di accumulo fortemente calcareo e da un orizzonte A, eluviale, poco calcareo e con reazione sub-alcaina.

In prossimità del crinale, dove gli strati superficiali del suolo sono soggetti ad una maggiore erosione, e presentano uno spessore inferiore a 1 m suoli risultano poco profondi e la vicinanza alla matrice calcarea ha dato luogo a substrati calcarei e alcalini, sui quali si sono insediate le specie vegetali più tolleranti con particolare diffusione della roverella avvantaggiata anche da un'esposizione sud e quindi da suoli caldi e asciutti.

Per le caratteristiche fisiche, chimiche ed agronomiche, i suoli presentano una media potenzialità che li rende idonei alle colture meno esigenti quali le cerealicole-foraggiere o le viticole. In

presenza di irrigazioni i terreni potrebbero anche risultare idonei per colture maggiormente esigenti quali mais e orticole a pieno campo.

Non sono presenti colture di pregio se si esclude la presenza di un piccolo vigneto ad uso familiare posto a fianco delle case di Toppoli e di un piccolo gelseto posto al di sotto delle case di Monte.

In un'ampia area, lungo la S.P. di Poppi e lungo la strada di crinale è presente, realizzato di recente, un impianto arboreo da legno con Noce, ciliegio e altre essenze forestali.

Giudizio sulla risorsa suolo:

- | |
|--|
| <p>a) Non sono state rilevate particolari caratteristiche morfologiche, pedologiche, di posizione geografica che determinino un'elevata potenzialità dei suoli;</p> <p>b) In tutta l'area analizzata non sono presenti ciglionamenti o terrazzamenti o altre particolari sistemazioni agrarie.</p> |
|--|

D.2) RISORSA IDRICA AI FINI AGRO-AMBIENTALI

Nell'area di Toppoli è presente, all'interno dell'UTOE un piccolo invaso di origine artificiale, della portata massima di 1.500 mc, oggi presumibilmente non utilizzato.

L'approvvigionamento dell'invaso avviene esclusivamente mediante raccolta di acque superficiali e meteoriche.

- a) i terreni non sono serviti da impianti di distribuzione di acque irrigue consortili
- b) i terreni non sono soggetti a bonifica idraulica

Giudizio sulla risorsa idrica:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a) Alla luce delle informazioni reperite, nell'area di Toppoli non esistono opere fisse di adduzione o irrigazione né altre infrastrutture simili connesse con la produzione agricola.b) Non è prevista la realizzazione delle opere sopra citate per la ubicazione e la morfologia del versante le caratteristiche agronomiche dei suoli. |
|---|

D.3) LA RISORSA BOSCO: DOTAZIONE DELLE SUPERFICI BOScate

L'area oggetto di studio ha una vocazione esclusivamente agricola, al suo interno non sono presenti superfici boscate. Esternamente al perimetro della U.T.O.E. sul territorio comunale di Poppi sono presenti formazioni boschive caratterizzate dalla presenza di querceti a foglia caduca.

Lungo la strada di crinale, al confine dell'area è presente una formazione forestale lineare dello spessore di circa m 3 costituita prevalentemente da Roverella (*Quercus pubescens*).

Lungo gli argini del laghetto sono presenti n. 6 salici (*salix alba*);

Accanto al nucleo abitato di Monte presenti alcune piante di pino domestico (*pinus pinea*) e un piccolo gelseto e frutteto posto tra le case e la strada provinciale.

In una piccola area a monte dell'invaso, non raggiunta dalle lavorazioni agricole e quindi colonizzata da vegetazione spontanea, è stato eseguito un rilievo floristico al fine di valutare le caratteristiche vegetazionali del sito.

E' stata rilevata la presenza delle seguenti specie vegetali:

Acer campestre
Achillea millefolium
Avena sterilis
Brachypodium rupestre
Bromus erectus
Crataegus oxycanta
Clematis vitalba
Capsella bursa-pastoris
Cytisus sessilifolius
Cystus salvifolius
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Dactylis glomerata
Erica scoparia
Festuca spp
Lolium spp.
Lotus corniculatus
Quercus pubescens
Quercus cerris
Rubus fruticosus
Ranunculus spp.
Rubus fruticosus
Smilax aspera
Spartium junceum
Sorbus domestica
Trifolium spp.
Teucrium chamaedrys
Vitis vinifera

Giudizio finale sulla risorsa bosco:

- a) All'interno del perimetro dell'UTOE non sono presenti aree boscate e quindi non si prevedono interventi sulla vegetazione esistente e su sottobosco.
- b) Lungo il perimetro Nord ed Ovest dell'UTOE sono presenti soprassuoli forestale pertanto, in caso di realizzazione di insediamenti abitativi ubicati a distanze inferiori a 100 metri dovrà essere predisposto un piano di prevenzione e di soccorso contro gli incendi a garanzia della pubblica incolumità.
- c) Non sono presenti nell'area campionata specie protette della flora spontanea Toscana di cui all'art. 62, legge regionale 39/2000, allegato "C";
- d) La biodiversità è ridotta in quanto l'area risulta fortemente antropizzata per la presenza secolare di coltivazioni agrarie.

D.4) LA RISORSA FAUNA SELVATICA

L'elevata naturalità dell'area e la scarsa presenza di insediamenti umani, ha favorito, anche in presenza di aree agricole fonte di alimentazione per la selvaggina, la formazione di un habitat favorevole alla fauna selvatica, principalmente stanziale.

Nell'area di Toppoli in particolare, l'avifauna ha subito alcuni condizionamenti negativi legati alla periodica lavorazione dei terreni, alla presenza della strada provinciale e alla vicinanza degli aggregati abitativi di Toppoli e di Monte.

Dall'osservazione diretta mediante la ricerca sul terreno e nell'area limitrofa di tracce e altri segni del passaggio di animali, possiamo definire un elenco di animali selvatici quasi sicuramente presenti nell'areale e che percorrono i terreni agrari alla ricerca di cibo.

- **Insettivori:** Riccio (*Erinaceus europaeus*), Mustiolo (*Suncus etruscus*)
- **Lagomorfi:** Lepre comune (*Lepus europaeus*)
- **Roditori:** Arvicole (*Arvicola terrestris*), topo campagnolo (*Apodemus sylvaticus*), Scoiattolo (*Sciurus vulgaris*), Istrice (*Hystrix cristata*)
- **Carnivori:** Donnola (*Mustela nivalis*), Puzzola (*Mustela putorius*), Faina (*Martes foina*), Tasso (*Meles meles*), Volpe (*Vulpes vulpes*)
- **Artiodattili:** cinghiale (*Sus scrofa*) capriolo (*Capreolus capreolus*);

Inoltre sono presenti in un areale più vasto alcune specie di uccelli:

- **Rapaci** diurni e notturni: falco, civetta, allocco, gufo,
- **Avifauna stanziale:** passeri, pettirossi, upupe, merli, allodole.

Giudizio finale sulla risorsa fauna selvatica:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a) All'interno del perimetro dell'UTOE non sono stati individuate aree di sosta e di nidificazione di uccelli migratori.b) L'area non ricade tra le "oasi di protezione" della Regione Toscana.c) La eventuale trasformazione dell'area con un insediamento residenziale, per la modesta estensione superficiale e per la sua forma lineare, non determinerà interruzione dei corridoi ecologici e condizionerà solo localmente il libero movimento della fauna selvatica.d) L'area di Toppoli non rappresenta un habitat esclusivo per la fauna essendo ampiamente rappresentato nel territorio circostante |
|---|

D.5) LA RISORSA PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

Nel quadro dell'analisi delle risorse agroambientali particolare interesse riveste l'esame del patrimonio edilizio rurale sotto il profilo della quantità, qualità e disponibilità dei manufatti esistenti.

L'UTOE interessata, avendo carattere prevalentemente rurale, comprende pochi nuclei abitati; essenzialmente si tratta del nucleo di Monte e di quello di Podere Toppoli. Vi sono poi un paio di edifici di abitazione subito al di fuori del perimetro dell'UTOE, a monte della strada locale di collegamento fra Podere Toppoli e Benevento. Importante sottolineare la presenza del nucleo antico di Case Macee che, benché posto a circa 600 metri dai confini dell'UTOE, rappresenta una rilevante realtà nel contesto urbanistico e paesaggistico, e data la sua posizione al piede delle colline di Riseco, instaura un forte rapporto visuale con il territorio dell'UTOE.

Il nucleo di Monte è costituito da due grossi fabbricati in pietra su due piani, destinati ad abitazione rurale e incorporanti annessi agricoli, e da un annesso in pietra con loggiato posto nel resede. Di costruzione anteriore al 1825, ma successivamente ampliati e trasformati, non hanno subito ulteriori alterazioni in epoca recente e sono tuttora utilizzati sia come abitazioni che come annessi. I due edifici di cui sopra sono stati schedati nel "Censimento del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto" redatto contestualmente al Piano Strutturale, con le schede 2.1.20 e 2.1.21, con la qualifica di edifici di "valore ambientale". Il Regolamento Urbanistico stabilirà in via definitiva le classi di valore architettonico, storico-culturale ed ambientale dei manufatti di cui sopra e detterà norme e modalità di intervento, di gestione e di tutela dei medesimi.

Il nucleo di Podere Toppoli ha una struttura più complessa, essendo costituito fondamentalmente da un grosso fabbricato di abitazione in pietra con sottostanti fondi, di forma articolata, su tre piani, circondato da annessi rustici di varia forma e dimensione, disposti a corte lungo il percorso che dalla strada provinciale sale verso il nucleo; annessi in parte diruti nella porzione che guarda verso ovest. Il complesso edilizio, di costruzione anteriore al 1825 ma successivamente ampliato e trasformato, è tuttora utilizzato, sia come abitazione che come annesso agricolo. Il suo rapporto visuale con l'ambiente collinare circostante, indubbiamente suggestivo, è stato alterato in tempi recenti dalla costruzione di un edificio condominiale di tipo urbano posto fra la provinciale e il nucleo. Il complesso è stato schedato nel "Censimento del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto" redatto contestualmente al Piano Strutturale, con la scheda 2.1.22, con la qualifica di immobile di "valore ambientale". Anche per questo complesso il Regolamento Urbanistico stabilirà in via definitiva le classi di valore architettonico, storico-culturale ed ambientale dei manufatti di cui sopra e detterà norme e modalità di intervento, di gestione e di tutela.

Giudizio sulla risorsa patrimonio edilizio rurale:

- 1 Non sono stati individuati manufatti di particolare interesse storico-edilizio o architettonico, ma solo immobili che hanno conservato in buona parte le proprie caratteristiche storicizzate e che nelle indagini preparatorie del Piano Strutturale hanno soprattutto fatto riscontrare un valore ambientale dato dal rapporto con il territorio naturale e antropizzato;
- 2 La utilizzazione, tuttora in corso, degli immobili esistenti nell'area non consente di poter tenere in considerazione la disponibilità della risorsa "patrimonio edilizio esistente" per una risposta alla richiesta di nuovi insediamenti;
- 3 La carenza assoluta di infrastrutture e servizi rende valutabile in termini positivi, anche sotto questo profilo, l'ipotesi di nuovi insediamenti la cui dotazione di servizi e infrastrutture possa servire a colmare le carenze anche per gli insediamenti esistenti.

D.6) CONCLUSIONI

La suesposta analisi delle risorse agroambientali eseguita ai sensi e con le procedure di cui all'art. 31 del PIT permette di trarre le seguenti conclusioni:

- 1 i suoli dell'UTOE presentano una potenzialità agricola media, senza particolari caratteristiche podologiche o morfologiche, e senza presenze di particolari sistemazioni agrarie;
- 2 la risorsa idrica non comprende impianti di adduzione o irrigazione né le caratteristiche dei suoli sono tali da richiedere la realizzazione di tali opere;
- 3 all'interno dell'UTOE non sono presenti aree boscate propriamente dette;
- 4 l'UTOE non risulta contenere aree di sosta o nidificazione di uccelli migratori, né le caratteristiche della zona possono far ritenere nociva per la fauna selvatica la realizzazione di insediamenti residenziali;
- 5 lo stato e le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente non sono tali da far escludere la possibilità di nuovi insediamenti purchè previsti in modo da integrarsi correttamente con l'esistente.

E) PREVISIONI DI INTERVENTO ALL'INTERNO DELL'UTOE

Le conclusioni dell'analisi che precede, e l'esame dello sviluppo storico e urbanistico dell'area permettono di riscontrare che siamo in presenza di un'area fortemente antropizzata, nella quale un calibrato sviluppo insediativo non dovrebbe, presumibilmente, intaccare in modo significativo lo stato delle risorse esistenti o provocarne alterazioni irreversibili. Queste considerazioni hanno portato, in sede di articolazione del territorio comunale all'interno dei Sub-sistemi territoriali, a individuare - come già anticipato nel Capitolo A) - una Unità Territoriale Omogenea Elementare di estensione corrispondente alla porzione di territorio in oggetto. Le considerazioni sopra esposte autorizzano inoltre a ipotizzare che l'area possa essere oggetto di un intervento edilizio costituente integrazione dei nuclei abitati esistenti, che utilizzi parte delle quote di edilizia residenziale aggiuntiva che il P.S. prevede per il Comune di Ortignano, nel rispetto delle dimensioni massime che verranno fissate per l'U.T.O.E.

Detto intervento potrebbe svilupparsi sul leggero pendio che unisce i due centri, a monte della Strada Provinciale Bibbiena-Ortignano, ed essere dimensionato e posizionato come segue. Analizzando il patrimonio costruito all'interno dell'UTOE, si riscontra la presenza di fabbricati nei due nuclei di Monte e di Podere Toppoli, descritti al precedente punto C.5. Valutandone la consistenza, si sono stimate volumetrie per circa 4.400 mc. nel nucleo di Monte e per circa 6.650 mc. nel nucleo di Podere Toppoli, incluso l'edificio abitativo condominiale di recente realizzazione. Il totale di poco superiore ai mc. 11.000, le caratteristiche morfologiche e planoaltimetriche dei luoghi, le possibilità di accesso, di urbanizzazione, di formazione di spazi di sosta e di relazione fanno ipotizzare la possibile realizzazione di volumetrie aggiuntive, a destinazione residenziale, per un totale di poco inferiore a quelle esistenti, vale a dire per circa mc. 10.000, da ubicare in prossimità del nucleo di Podere Toppoli; tenendo conto, infatti, del carattere isolato ed episodico del nucleo di Monte e del carattere più articolato e complesso del nucleo di Podere Toppoli, si ritiene opportuno che le nuove addizioni edilizie vengano allocate in posizione più vicina a quest'ultimo, quasi a costituirne un ulteriore sviluppo, ma pur sempre in collocazione nettamente distinta.

L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle regole morfologiche dettate dall'art. 78 e con le modalità fissate dall'art. 103 delle N.T.A. del P.S.; esso sarà meglio definito nei suoi aspetti urbanistico-edilizi a livello di R.U. e non dovrà comportare alterazioni sostanziali delle caratteristiche orografiche e morfologiche dei terreni interessati. Si prevede fin d'ora una realizzazione graduale, attraverso successive modifiche e integrazioni del R.U.

Per quanto riguarda l'inquadramento dell'area nel quadro pianificatorio e vincolistico sopraordinato, è necessario far presente che la stessa risulta inclusa nel Piano dell'Area Protetta "0-Arno" redatto dalla Provincia di Arezzo ai sensi della D.C.R. 296/88 e approvato con D.C.R. n. 226 del 07.03.1995 (vedasi al riguardo la Parte I della presente Relazione, Capitolo 3); più esattamente, come risulta dall'unito estratto di Piano (Allegato E) l'area fa parte di una sottozona "B2a - Area agricola collinare". In base all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano in oggetto, l'area non è destinata a nuove edificazioni.

Dall'analisi che precede relativamente alle caratteristiche e all'estensione delle aree del territorio comunale incluse nell'ambito del Piano dell'Area Protetta, si ritiene di poter concludere che la previsione di ubicare nuove quote di edilizia abitativa nell'ambito dell'UTOE di Podere Toppoli rappresenta uno scostamento non sostanziale e paesaggisticamente compatibile rispetto alle previsioni del Piano, purchè venga realizzato nel rispetto delle modalità operative sopra indicate.

ELENCO TAVOLE

Scala 1:10.000

- 1 STRUTTURA TERRITORIALE AL 1825
(dalle mappe del Catasto Lorenese)
- 2 STRUTTURA EDILIZIA E URBANISTICA ATTUALE
- 3 CARTA DELL'USO DEL SUOLO (PTCP AREZZO)
- 4 LEGENDA DELLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO
- 5 CARTA DEI TIPI E VARIANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO (PTCP AREZZO)
- 6 LEGENDA DELLA CARTA DEI TIPI E VARIANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO
- 7 CARTA DELLA DISCIPLINA DELLA TUTELA PAESISTICA DEL SISTEMA IN-
SEDIATIVO (PTCP AREZZO)
- 8 LEGENDA DELLA CARTA DELLA DISCIPLINA DELLA TUTELA PAESISTICA
DEL SISTEMA INSEDIATIVO
- 9 CARTA DELLA DISCIPLINA URBANISTICO TERRITORIALE CON VALENZA
PAESISTICA
- 10 LEGENDA DELLA CARTA DELLA DISCIPLINA URBANISTICO TERRITORIALE
CON VALENZA PAESISTICA
- 11 CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI (PTCP AREZZO)
- 12 LEGENDA DELLA CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI
- 13 PIANO DELL'AREA PROTETTA "0-ARNO" (ESTRATTO TAV. 5 ALL. B)
- 14 LEGENDA PIANO DELL'AREA PROTETTA "0-ARNO"
- 15 LEGENDA PIANO DELL'AREA PROTETTA "0-ARNO"
- 16 CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ALLEGATO AL PIANO
STRUTTURALE – SCHEDA 2.1.20
- 17 CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ALLEGATO AL PIANO
STRUTTURALE – SCHEDA 2.1.21
- 18 CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ALLEGATO AL PIANO
STRUTTURALE – SCHEDA 2.1.22
- 19 CARTA DELLE RISORSE
- 20 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA