

COMUNE DI MONTEMIGNAIO  
Provincia di Arezzo



VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO -  
PIANO OPERATIVO L.R.65/2014 Art. 228 c. 1

RELAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Stefano Milli

I Tecnici Incaricati  
Dott. Arch. Pier Massimo Morrone  
Dott. Arch. Roberta Fabbrini

Novembre 2015

Testo modificato in accoglimento di osservazioni

# 1 Introduzione

## 1.1. Gli strumenti Urbanistici vigenti e la Variante al R.U.

Il Comune di Montemignaio si è dotato di Piano Strutturale la cui definitiva approvazione si è avuta il 30/12/2005 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 e, successivamente, di Regolamento Urbanistico, l'atto di governo del territorio che contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, delle trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il Regolamento è stato definitivamente approvato il 03/09/2007 con la deliberazione n. 40 del Consiglio Comunale ed è entrato in vigore il 10/10/2007.

Il Piano Strutturale, iniziato durante la vigenza della LR 5/1995, è stato adottato e approvato quando già era vigente la L.R. 1/2005; il regolamento urbanistico e le successive varianti sono state redatte e approvate in ottemperanza alle disposizioni della L.R.T. 1/2005, e con i piani sovraordinati allora vigenti:

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Delibera di G.P. n.72 del 16 Maggio 2000,

- il Piano di Indirizzo Territoriale approvato dal Consiglio regionale il 24 luglio 2007 con delibera n. 72 e pubblicato sul Burt n. 42 del 17 ottobre 2007.

Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico costituiscono i principali strumenti di gestione del territorio, ma non esauriscono le prescrizioni e i vincoli alle trasformazioni, contenuti anche in altri piani di settore. In particolare il Comune ha approvato il Piano comunale di classificazione acustica ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 67/2004 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 28.11.2004.

Con Deliberazione del CC n. 10 del 21/01/2010 è stata approvata la variante n. 1 al Regolamento Urbanistico.

La Variante n. 2 al Regolamento Urbanistico e la contestuale Variante n. 1 al Piano Strutturale sono state approvate rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 30/11/2012 e n. 60 del 30/11/2012.

A cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia ai sensi dell'art. 55, comma 5 della L.R. 1/2005 le previsioni di cui allo stesso art. 55, comma 4 ed i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio. Ai sensi del comma 6 è decaduto anche un piano attuativo approvato ma non convenzionato. Quindi, in vista della Variante n° 3 di conferma e di assestamento puntuale delle previsioni, l'Amministrazione comunale ha condotto un'ampia consultazione pubblica e ha avviato il procedimento di VAS del Regolamento Urbanistico, concludendo in data 05/05/2014 le consultazioni della fase preliminare di cui all'articolo 23 della L.R. 10/2010.

Ricordando che la L.R. 1/2005, Art. 18 c. 2, non prevedeva un formale avvio del procedimento per il Regolamento Urbanistico che non variasse il Piano Strutturale, è da rilevare come nel documento preliminare ex Art. 23 della L.R. 10/2010 fossero presenti i contenuti previsti per l'avvio dalla 1/2005 Art. 15.

Entrata in vigore la legge regionale 65/2014, per il disposto dell'Art. 228 comma 1, il Comune può oggi procedere con l'adozione della "Variante n. 3 al Regolamento Urbanistico - Piano Operativo - L.R. 65/2014 Art. 228 comma 1".

## 1.2. L'individuazione temporanea del perimetro di cui alla L.R. 65/14 Art. 224

Si ritiene opportuno avvalersi della possibilità offerta dallo stesso Art. 228 e integrare il quadro conoscitivo con l'individuazione, ai sensi dell'art. 224 della stessa L.R. 65/2014, delle "parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge", definite come "territorio urbanizzato". La definizione data per differenza mal si attaglia al concetto di territorio urbanizzato, e viene data in ossequio formale alla norma. Le previsioni di nuova edificazione sono in realtà confinate in porzioni del "territorio urbanizzato" limitate e ben definite.

La definizione delle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola e delle aree escluse discende direttamente dalle Norme di attuazione del Piano Strutturale, Art. 19 comma 1, dove così vengono individuate: *"Le superfici, comprese quelle boscate, esterne alle aree di tutela paesistica di cui agli Articoli 10-12 sono classificate "aree a prevalente funzione agricola". Nelle aree interne al perimetro delle U.T.O.E. vale quanto stabilito dall' Art. 15 delle presenti Norme. Oltre alle aree interne alle U.T.O.E. sono escluse dalle "aree a prevalente funzione agricola" anche l'area di tutela paesistica del Santuario della Madonna delle Calle e quella dell'aggregato di Ponticelli, le quali possono concorrere alla definizione della superficie delle aziende agrarie"*.

Quest'ultima norma deriva direttamente dal PTCP che, sia a livello di direttiva (NTA Art. 17), sia a livello d'individuazione grafica (Disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo) esclude dalle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, oltre alle UTOE, le aree a prevalente interesse ambientale esterne alle UTOE di pertinenza di centri antichi, aggregati e edifici specialistici. Queste aree, per norma propria di P.S. anch'essa mutuata dal PTCP, non possono essere destinate alla nuova edificazione.

Tale classificazione trova la sua ragion d'essere nell'esigenza di preservare le pertinenze delle più importanti emergenze del territorio sia dalla urbanizzazione, sia dalla edificazione connessa all'agricoltura, che per tipologia, materiali e dimensioni può risultare non meno invasiva.

Vengono quindi classificate "territorio urbanizzato" nella tavola integrativa, sia le UTOE sia le aree, esterne alle UTOE, di tutela paesistica di cui agli articoli 10-12 delle NTA del P.S. (Tutela di strutture urbane ed aggregati; dell'edilizia rurale di antica formazione; del santuario della Madonna delle Calle).

Dalla ricognizione effettuata si rileva che le previsioni del R.U. comportanti nuovo impegno di suolo, sia nelle zone di completamento sia in quelle di possibile espansione, sono interne alle parti di UTOE definite dal P.S. "Aree di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo" e quindi a maggior ragione interne al "territorio urbanizzato" ex Art. 224.

## 1.3 - Il Regolamento Urbanistico approvato nel 2007

In larga sintesi, il R.U. approvato nel 2007 contiene:

- a) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- b) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- c) la individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati sulle quali è possibile, indipendentemente dal Piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della

legge regionale 03.01.2005 n. 1, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;

d) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;

e) la individuazione delle aree, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi;

f) la disciplina del territorio rurale;

g) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;

h) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990 n. 142 e ss.mm.ed ii. e dell'art. 3 della L.R. 22.07.1998 n. 38.

Il Regolamento Urbanistico contiene inoltre l'individuazione della fattibilità geologica ed idraulica degli interventi ai sensi della D.C.R.T. 94/85 e D.C.R.T. 12/2000 e un aggiornamento e integrazione del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto.

In conformità all'impostazione del P.S., oltre ad un apparato programmatico normativo generale valido per le situazioni omogenee su tutto il territorio, il R.U. per gli aspetti previsionali di dettaglio mantiene una organizzazione dei propri apparati articolata per U.T.O.E.

Il R.U. è composto dai seguenti elaborati:

Indagini di supporto alla pianificazione urbanistica

Sezione A: Indagine di fattibilità geologico tecnica

- Schede di fattibilità con relativo elaborato cartografico

- Abaco di fattibilità

- Relazione di fattibilità

Sezione B: Completamento delle indagini del P.S. sul Patrimonio edilizio esistente

- B1: Esemplificazione della schedatura di censimento e analisi del patrimonio edilizio esistente nelle nuove zone A e nella estensione di alcune delle zone già vigenti.

Quadro Programmatico-normativo

- Tav. 1 : Inquadramento generale Scala 1: 10000

- Tav. 2,1 : Disciplina della U.T.O.E 1.1 Capoluogo Scala 1: 2000

- Tav. 2,2 : Disciplina della U.T.O.E 1.2 Capoluogo Scala 1: 2000

- Tav. 3 : Disciplina della U.T.O.E. 2.1 Consuma Scala 1: 2000

- Tav. 4: Disciplina della U.T.O.E. 3.1 Secchieta Scala 1: 2000

- Elab. 5: - Norme tecniche di attuazione

- Allegato 5A: Individuazione delle Unità di Piano

- Allegato 5B: Sintesi della schedatura e classificazione di valore del patrimonio edilizio delle nuove zone A

- Allegato 5C: Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi

- Elab. 6: Relazione illustrativa generale

- Allegato 6A: Relazione di valutazione degli effetti ambientali, dimensionamento del Piano e pressione sulle risorse

- Allegato 6B: Norme per la valutazione dei piani attuativi

Per l'individuazione del patrimonio edilizio delle zone E (definito "territorio aperto" nel P.S.) si fa riferimento alle tavole del Piano Strutturale singolarmente citate nel corso dell' articolato.

Viene inoltre riconosciuto valore di Quadro conoscitivo del R.U. alla schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle nuove zone A e nella estensione di alcune delle zone già vigenti, eseguita nel corso degli anni 2005-2006, della quale la tavola 5 riassume in

sintesi la classificazione di valore e della quale l'elaborato B1 costituisce un'esemplificazione.

Viene inoltre riconosciuto valore di quadro conoscitivo e, nei limiti di cui all' Art. 25 delle presenti N.T.A., anche di quadro normativo, ai Piani di Recupero e alle Varianti ex Art. 5 della L.R. 59/80 relative alle Zone A e alle Zone B3 del previgente strumento urbanistico.

Viene inoltre riconosciuto valore di Quadro programmatico-normativo agli Elaborati del Piano Strutturale aventi valenza prescrittiva nei confronti del R.U., nei limiti e nelle forme indicate nel P.S. stesso e negli Articoli delle N.T.A. che li richiamano.

Si elencano in particolare, ma solo in quanto più direttamente operanti nella gestione del R.U., gli elaborati:

A3-Sintesi della schedatura e classificazione di valore del patrimonio edilizio

B5-Tessitura agraria e terrazzamenti

B7-Tipi e varianti del paesaggio agrario

B8-Vincoli sovraordinati

5-Disciplina delle aree a prevalente funzione agricola

7-Dimensionamento del P.S., Schede di dimensionamento e valutazione delle U.T.O.E. e Schede di analisi delle trasformazioni e delle condizioni di sostenibilità

8-Norme per l' attuazione del Piano Strutturale e Statuto dei luoghi.

#### 1.4. Le consultazioni e il processo di formazione della Variante

L'Amministrazione Comunale ha già attivato un'ampia fase di consultazione per informare i cittadini delle finalità della Variante e per sollecitarne il contributo.

Le proposte prevenute per la massima parte nascono da un caso specifico e localizzato nel territorio, e alcune attengono a situazioni del tutto particolari, come la richiesta di eliminazione di aree edificabili.

Alcune proposte prospettavano ipotesi che sono apparse poco condivisibili, altre avrebbero richiesto contestuali variazioni del P.S. che non erano nei programmi.

E' stata quindi fatta, insieme con l'Ufficio e l'Amministrazione comunale, una cernita delle proposte che ha individuato quelle da avviare a Variante, oggetto di un atto d'indirizzo da parte della Giunta Comunale.

in seguito a ciò furono assegnati gli incarichi per l'implementazione del quadro conoscitivo sotto il profilo geologico e idraulico, e l'incarico per la formazione della Variante e del relativo Rapporto ambientale.

Venne quindi formulato all'inizio del 2014 il Documento preliminare di cui all'Art. 23 della legge regionale 10/2010, come atto iniziale della procedura di VAS, e sottoposto al parere degli Enti competenti in materia ambientale il 10/03/2014.

Relativamente ad esso sono pervenuti sei contributi:

- A.R.P.A.T. – Dipartimento di Arezzo (prot. n. 18503 del 17.03.2014)
- Autorità di Bacino del Fiume Arno (prot. n. 1335 del 27.03.2014)
- Soprintendenza B.A.P.S.A.E. di Arezzo (prot. n. 2280 del 28.03.2014)
- Publiacqua S.p.A. (prot. n. A/2014/14571)

- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana (prot. n. 5972 del 10.04.2014);
- Soprintendenza Archeologica di Firenze (prot. n. 6727 del 28.04.2014).

Di questi si darà conto nel Rapporto Ambientale.

La consultazione si è chiusa il 10/04/2014 e il giorno 05/05/2014 il Nucleo di Valutazione Ambientale, designato Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, ha preso atto dell'esito dei contributi pervenuti.

## 2. Obiettivi, Azioni e articolazione della Variante

Il Piano in esame è denominato “Variante n. 3 al Regolamento Urbanistico - Piano Operativo - L.R. 65/2014 Art. 228 comma 1” e costituisce Variante al Regolamento urbanistico del Comune di Montemignaio.

Nel presente capitolo sono contenuti:

- 1- l'enunciazione degli Obiettivi della Variante;
- 2- la descrizione delle Azioni di Piano corrispondenti;
- 3- la elencazione delle Varianti e l'incrocio delle stesse con le Azioni di Piano.

### 2.1. Obiettivi del governo del territorio

Obiettivo della Variante è prioritariamente quello di una revisione del Regolamento Urbanistico Vigente, da verificare negli aspetti che attengono alle parti ancora non ancora attuate e alle motivazioni connesse, riconfermandone gli obiettivi generali che sono i seguenti:

- Perseguire lo sviluppo sostenibile del e nel territorio comunale. In tal senso si assume come fondante la tutela dell'identità culturale e dell'integrità fisica del territorio stesso, condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione ambientale.
- Valorizzare le qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed antropico, il ripristino di qualità deteriorate e il conferimento di elevati valori formali e funzionali al territorio comunale.

La Variante si muove all'interno degli obiettivi generali degli strumenti di governo del territorio nel Comune di Montemignaio, che possono così articolarsi:

1- La Tutela del territorio, intesa come tutela del paesaggio, tutela del sistema insediativo, tutela delle risorse naturali, difesa del suolo

1a - Tutela del paesaggio

1a1- Tutela dei contesti paesaggistici

1a2- Tutela dei contesti storico-ambientali

1b- Tutela del sistema insediativo

1b1- Presenza e presidio dell'uomo nelle aree marginali

1b2- Tutela del patrimonio architettonico di antica formazione

1c- Tutela delle risorse naturali

1c1- Contenimento del consumo di suolo

1c2- Contenimento della pressione sulle risorse naturali

1c3- Incremento della quota delle energie rinnovabili

1d-Difesa del suolo

1d1-Contenimento dei livelli di rischio, sia sotto l'aspetto idraulico che in quanto a stabilità dei versanti

2- La Promozione dello sviluppo economico, l'adeguamento e il potenziamento delle reti dei servizi e delle infrastrutture, il consolidamento del sistema insediativo,

2a- Sviluppo Economico

2 a1-Sviluppare le infrastrutture di accoglienza

2 a2-Contrastare il declino delle attività produttive

2 a3-Promuovere settori di sviluppo sostenibili e innovativi

2b- Adeguamento e potenziamento delle reti infrastrutturali

2c- Consolidamento del sistema insediativo

2 c1-Adeguare l'offerta delle aree alla mutata domanda di alloggi

- 2 c2-Mantenere un'alta quota di recupero
- 2 c3-Mantenere il livello dei servizi e degli spazi di uso comune

La Variante persegue alcuni di questi obiettivi, come sarà più evidente nelle tabelle seguenti.

## 2.2. Azioni di Piano

Agli obiettivi corrispondono Azioni di Piano, ovvero gli interventi che l'Amministrazione svolge attraverso l'atto di governo del territorio:

- A.1.1- Revisione del quadro conoscitivo sul rischio geologico, sismico e idraulico
- A.2.1- Riduzione del consumo di suolo nelle UTOE per l'edificazione
- A.3.1- Conferma delle previsioni insediative con interventi di dimensione più limitata
  
- B.1.1- Regole di inserimento degli interventi nelle aree di tutela paesistica
- B.2.1- Verifica delle previsioni sul livello ammissibile di pressione sulle risorse
- B.3.1- Incentivi normativi e prescrizioni per l'uso delle energie rinnovabili
  
- C.1.1- Facilitazioni per le attività ricettive, agrituristiche, di ristoro e di turismo naturalistico
- C.2.1- Mantenimento di una limitata offerta di aree produttive
  
- D.1.1- Riduzione della dimensione degli interventi e semplificazione delle procedure per incontrare la domanda di alloggi
- D.3.1- Conferma delle dotazioni di spazi pubblici
- D.3.2- Adeguamento delle norme per gli standard

Le azioni relative al patrimonio edilizio esistente sono ovviamente la sponda necessaria alle politiche di contenimento del consumo di suolo per la nuova edificazione.

Queste azioni, volte a tutelarne i valori consentendo di incrementare la quota di recupero rispetto alla nuova costruzione, saranno contenute in un futuro atto di revisione della classificazione e della normativa, che al momento risentono dell'ampio arco di tempo nel quale si sono venute a costituire, con atti di impostazione non del tutto omogenea essendo scaturiti da leggi e normative diverse e variate nel tempo.

### 2.3. Articolazione della Variante

Le Azioni di Piano si estrinsecano in Varianti puntuali e in Varianti normative, organizzandosi per ambiti e obiettivi.

Nella seguente organizzazione delle Varianti per ambiti e obiettivi si può verificare come ciascuna azione incontri uno o più degli Obiettivi del Piano.

La generale crisi economica manifestatasi in questi anni ha provocato alcuni importanti effetti sull'andamento del ciclo edilizio a Montemignaio.

In primo luogo ha fatto sì che, di fatto, la maggioranza delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non risulti ancora attuata, a causa di un sostanziale blocco dell'attività edilizia.

Un secondo effetto appare quello del disagio economico delle famiglie, che a fronte di un impoverimento generale dei redditi, chiedono di alleggerire l'onere economico derivante anche soltanto dal possesso di aree edificabili.

Un terzo effetto è stato il mantenimento di discreti livelli di recupero edilizio. Pur manifestandosi soprattutto nelle manutenzioni, il recupero mantiene un suo ruolo nell'incremento dei vani abitativi, nonostante l'alta percentuale di patrimonio edilizio già recuperato nelle localizzazioni migliori.

Le Varianti possono così essere raggruppate per temi:

- Conferme di aree decadute ex Art. 55

La decadenza ex Art. 55 provoca la necessità di riesaminare le aree maggiori, soggette a piano attuativo non ancora convenzionato.

L'attuale situazione economica e l'accresciuta attenzione all'ambiente suggeriscono l'opportunità che le scelte siano rivisitate e valutate con riferimento agli obiettivi programmatici di sostenibilità ambientale e di conservazione delle risorse formulati dall'Amministrazione Comunale.

- Edificabilità e imposizione fiscale

Alcune istanze chiedono di eliminare la previsione di edificabilità da alcuni terreni.

Le richieste sono variamente formulate, ma tutte con ogni evidenza nascono dall'incertezza delle previsioni di utilizzazione e dalla certezza dell'imposizione fiscale sulle aree edificabili.

- Nuove iniziative

Un contributo riguarda la richiesta di intervenire con una nuova costruzione unifamiliare in un terreno incluso tra due lotti costruiti. Un altro chiede di valutare nello specifico modalità di intervento su un edificio che risulta oggetto di schedatura e di disciplina puntuale.

- Previsioni di iniziativa pubblica e adeguamenti infrastrutturali

La riproposizione di aree decadute e le nuove previsioni riguardano anche le previsioni di iniziativa pubblica, che vengono calibrate alla prevedibile capacità attuativa dell'Ente nel prossimo quinquennio

- Variazioni dell'apparato normativo

Sono finalizzate esclusivamente a supportare le varianti sopra indicate e a recepire le disposizioni del PIT in materia di energie rinnovabili.

<b>Ambito</b>	<b>N. della Variante</b>	<b>Operazione di Variante</b>
Utoe 1.1 Pieve	3	Ampliamento Cimitero
Utoe 1.1 Pieve	5	Trasformazione da C2 a Es
Utoe 1.1 Pieve	6/1	Conferma zona C
Utoe 1.1 Pieve	6/2	Conferma zona C
Utoe 1.1 Pieve	10	Trasformazione da F a Verde
Utoe 1.2 Castello	1	Schedatura zona A
Utoe 1.2 Castello	6	Trasformazione da C1 a Es
Utoe 2.1 Consuma	4	Ampliamento cimitero
Utoe 2.1 Consuma	7	Conferma zona Ct2
Utoe 2.1 Consuma	8/1	Conferma zona C
Utoe 2.1 Consuma	8/2	Conferma zona C
Utoe 2.1 Consuma	8/3	Conferma zona C
Utoe 2.1 Consuma	8/4	Conferma zona C
Utoe 2.1 Consuma	8/5	Conferma zona C
Utoe 3.1 Secchieta	2	Inserimento zona B1 e riduzione indici di zona
Utoe 3.1 Secchieta	9	Conferma zona Ct1

Le Varianti sono visualizzabili nell'elaborato grafico della proposta di Variante.

Ciascuna Variante corrisponde ad una o più Azioni di piano: Il rapporto è sintetizzato nella Tab.1 Azioni -Varianti.

1) Tabella 1- Varianti- Azioni di Piano

AZIONI DI PIANO	1	2	3	4	5	6/1	6/2	7	8/1	8/2	8/3	8/4	8/5	9
A.1.1	X								X					
A.2.1		X												
A.3.1														
B.1.1	X								X					
B.2.1	X								X					
B.3.1									X					
C.1.1									X					
C.2.1									X					
D.1.1									X					
D.2.1			X											
<b>Varianti</b>	Revisione di norma di edificio in Zona A	1												
	Trasformazione da Ct a Es	6												
	Ampliamento del Cimitero	3												
	Conferma Zona C2 con riduzione	5												
	Conferma Zona C	6/1												
	Conferma Zona C	6/2												
	Riduzione Zona F	10												
	Ampliamento del Cimitero	4												
	Conferma Zona Ct2	7												
	Conferma Zona C	8/1												
	Conferma Zona C	8/2												
	Conferma Zona C	8/3												
	Conferma Zona C	8/4												
	Conferma Zona C	8/5												
Inserimento Zona B1 e riduzione indici di zona	2													
Conferma Zona Ct1	9													



### 3 - Quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del 2007 mantengono oggi piena validità nella loro impostazione. Negli elaborati grafici il quadro conoscitivo viene integrato con una tavola contenente, secondo la LR 65/14 art. 228, il perimetro di cui all'Art. 224 della stessa Legge.

Nel presente capitolo sono contenuti:

- 1- l'aggiornamento dei dati relativi alla popolazione
- 2- l'aggiornamento dei dati riferiti alla situazione economica
- 3- un approfondimento sulla situazione del ciclo edilizio e dello stato di attuazione delle previsioni del R.U.;
- 4- una ricognizione delle aree interessate dalle Varianti e dello stato delle risorse e dei servizi;
- 5- un accenno alla implementazione del supporto geologico del R.U.;

#### 3.1 - Popolazione

Il decennio trascorso ha visto proseguire con esiti alterni il lento recupero di popolazione che il Comune sta avendo da quando si è esaurita, all'inizio degli anni '80, la fase dello spopolamento delle campagne, che vide in pochi decenni dimezzarsi una popolazione che viveva in equilibrio in un territorio diffusamente antropizzato (fonte ISTAT).



Si registra infatti nel decennio un complessivo incremento, con una flessione negli anni 2009-2011:



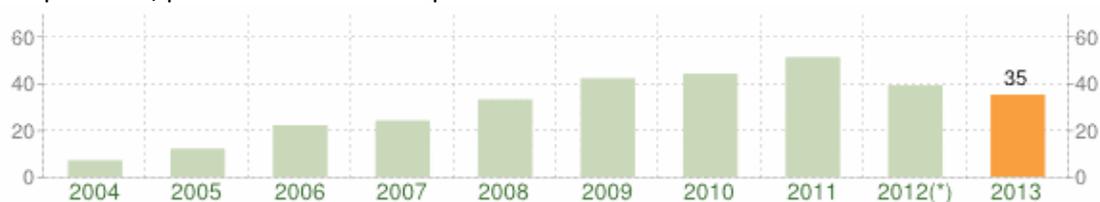
in quegli anni il movimento migratorio si è stabilizzato su un saldo pressoché nullo in concomitanza con il ridursi delle opportunità di lavoro (il dato 2013 va depurato in termini reali della quota statistica “altri”):



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AR) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

ciò vale in particolare per i cittadini stranieri, come dimostra con più evidenza il grafico delle loro presenze, più o meno costanti a partire dal 2009:



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2013

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AR) - Dati ISTAT 1° gennaio 2013 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

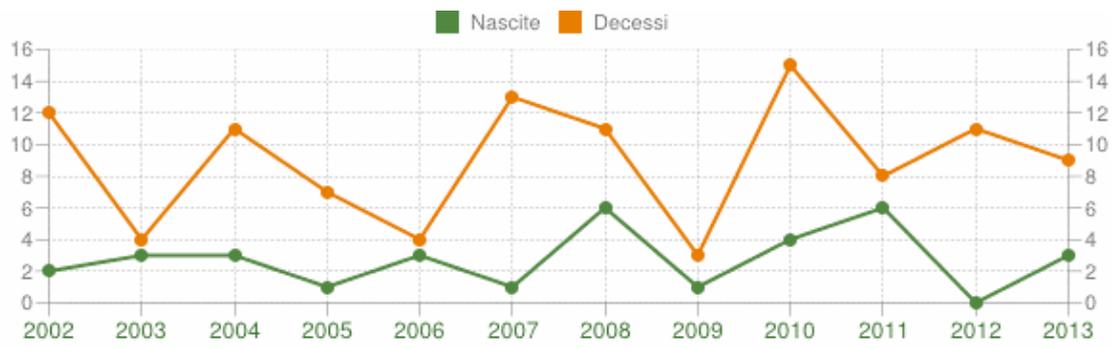
mentre l'età media continua a salire:



Struttura per età della popolazione

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AR) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

e il saldo naturale, per l'elevata età media, si mantiene leggermente negativo:



#### Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AR) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

In conclusione l'andamento della popolazione, se si escludono situazioni strettamente legate alla crisi attuale, non si discosta dalle dinamiche che furono prese a base della strumentazione urbanistica all'inizio dello scorso decennio. Sono invece cambiate le dinamiche economiche, che si esamineranno nel seguente capitolo.

### 3.2 - Sistema economico

I dati disponibili sono a livello di Sistema Economico Locale (Casentino) e sono quindi con ogni probabilità migliori di quelli comunali, essendo l'alto Casentino una delle aree meno dinamiche della vallata. I dati sono costituiti dalle variazioni assolute nel periodo 2007-2011 e da indicatori di raffronto del SEL Casentino con l'intera area provinciale (Fonte CCAIA).

Imprese attive 2007-2011 Casentino				
Variazione	CM	CS	CL	TCSL
-46	+38	+9	-93	-84

cioè: per quanto riguarda le imprese attive, nel periodo 2007-2011 il Casentino ha perduto 46 imprese; se avesse seguito la dinamica media provinciale (componente macro-area CM) avrebbe dovuto aumentarne 38. L'indicatore CS (componente strutturale) rappresenta l'andamento del mix di settori che caratterizza la vallata raffrontato a quello provinciale: evidentemente il Casentino vede prevalere componenti leggermente più dinamiche della media. L'indice della competitività locale CL mostra invece la posizione concorrenziale di una data area in funzione del dinamismo dei diversi settori in rapporto con i corrispondenti dati provinciali degli stessi settori. L'indice TCSL è la somma di CS+CL e rappresenta in sintesi la potenziale competitività della vallata rispetto alla provincia ed è in tutte le tabelle abbondantemente negativo.

Altrettanto sensibile è il divario se si guarda alle imprese individuali, le quali sono cresciute solo nell'area aretina, dove trovano più servizi e migliore posizione concorrenziale:

Imprese individuali 2007-2011 Casentino				
Variazione	CM	CS	CL	TCSL
-103	-19	+17	-100	-83

L'analisi della vitalità delle imprese si conclude con riferimento ai comportamenti registrati dalle imprese individuali condotte da donne e da imprenditori stranieri, che sono stati i due gruppi di imprese più dinamici in quest'ultimo periodo e che hanno sostanzialmente rappresentato il "motore" dello sviluppo imprenditoriale della provincia.

Imprese con titolare donna 2007-2011 Casentino				
Variazione	CM	CS	CL	TCSL
-35	+18	+10	-64	-54

Imprese con titolare straniero 2007-2011 Casentino				
Variazione	CM	CS	CL	TCSL
+6	+59	-8	-45	-53

In questa debolezza strutturale del sistema locale si inseriscono poi situazioni particolari di crisi di aziende tra le più importanti della vallata, che hanno coinvolto centinaia di posti di lavoro, interessando anche direttamente il territorio comunale.

L'aumentare delle sofferenze negli istituti bancari ha portato a pesanti restrizioni del credito, con riflessi negativi sulle possibilità di accesso alla costruzione o all'acquisto di un'abitazione. La conseguente crisi dell'edilizia ha portato all'espulsione dal mercato delle imprese più deboli; ciò nonostante, nel 2011 ancora operavano in Casentino 585 imprese di costruzioni, delle quali 382 individuali, pari a circa il 19% del totale delle imprese.

Per i movimenti turistici i dati sono più aggiornati e nel 2013 gli arrivi sono aumentati in provincia del 6,2% rispetto al 2012 e le presenze (in termini di pernottamenti) sono aumentate del 9,9%; ma all'interno di questo dato sono disomogenei i comportamenti dei sistemi economici locali (fonte CCIAA).

Il Casentino, che nel 2012 era stata la vallata più dinamica, nel 2013 ha invece fornito segnali controversi: il numero dei turisti arrivati è infatti diminuito del 6,1% ma per la maggior durata del soggiorno medio le presenze sono al contrario aumentate del 3%.

*Movimenti turistici in provincia di Arezzo nell'anno 2013 - variazioni % sul 2012*

	Arrivi	Presenze
Arezzo	14.2	18.1
Casentino	-6.1	3.0
Valdamo	6.8	11.8
Valtiberina	-1.5	-1.3
Valdichiana	10.1	11.8
Cortona	-2.4	4.0

### 3.3 - L'andamento dell'edilizia

#### L'attuazione del R.U. e la residua capacità del Piano Strutturale

Nei precedenti capitoli si è visto come nel decennio passato le dinamiche demografiche si siano mantenute in linea con quelle prese a base del R.U., mentre le dinamiche economiche hanno visto un notevole peggioramento rispetto alle previsioni.

La combinazione di questi due elementi ha provocato importanti effetti sul mercato delle abitazioni e delle costruzioni in generale, con un calo in termini assoluti e, al suo interno, con sensibili spostamenti della domanda, che si è orientata su interventi più economici ma soprattutto di più rapida attuazione.

Il secondo elemento è stato il rifiuto quasi generale del Piano di Lottizzazione convenzionata: l'importo elevato dell'esborso iniziale per le opere di urbanizzazione primaria, a fronte di vendite stentate e differite nel tempo; la difficoltà di comporre interessi diversi nelle Unità d'intervento di più proprietari; da ultimo le lunghe procedure di appalto, con le alterne vicende dell'assoggettamento al Codice dei contratti che ha impedito per un certo periodo l'affidamento diretto o l'esecuzione in proprio, hanno evidenziato in maniera drammatica la sproporzione tra lo strumento ed il risultato economico, orientando nettamente l'utenza delle nuove costruzioni verso l'edilizia di saturazione.

Un terzo effetto è stato il mantenimento di discreti livelli di recupero edilizio, che si manifesta soprattutto nelle manutenzioni (che non vengono rilevate dalle seguenti tabelle) e in un intervento di ricostruzione di volumi documentati nella zona A della Consuma. Il recupero mantiene un ruolo prevalente nel miglioramento della qualità dell'abitare, nonostante l'alta percentuale di patrimonio edilizio già recuperato nelle localizzazioni migliori.

Le tabelle allegate sono redatte con gli stessi criteri tenuti a suo tempo nel dimensionamento del P.S. e descrivono lo stato di attuazione del R.U. raffrontato alla capacità del Piano Strutturale.

Si è tenuto conto del disposto della LR 65/2014, Art. 83 c. 7 (i comuni tengono conto degli edifici che hanno mutato la destinazione d'uso agricola nei cinque anni precedenti) e la corrispondente consistenza è stata portata in riduzione della capacità residua del Piano.

Le elaborazioni sono state condotte sui dati forniti dall'Ufficio Urbanistica e riguardanti il periodo che va dall'approvazione del R.U. all'inizio della redazione della Variante.

1) RESIDENZA

SIS TE MA	UTOE	RESIDENZA									
		PS (elab. 7 schede 3)		PS (elaborazione)		RU previsioni		RU attuato o convenzion.		PS residuo	
		alloggi con nuovo impegno di suolo	alloggi da recupero edilizio	alloggi totale	abitanti**	mq corrisp.*	mq s.u.i.	abitanti**	mq s.u.i. con nuovo impegno di suolo	mq s.u.i. da recupero edilizio	mq totale
1	UTOE Pieve-Molino	60	5	65	137	14667	8316	99			14667
1	UTOE Castello	50	5	55	108	12583	8753	86			12583
1	Mutamenti di destinazione in Zona E		9	9	18	1500	1500	18			1500
	<b>Tot. Sistema 1</b>	<b>110</b>	<b>19</b>	<b>129</b>	<b>263</b>	<b>28750</b>	<b>18569</b>	<b>203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28750</b>
2	UTOE Consuma	83	0	83	166	20750	11282	90	891	1156	18703
2	Mutamenti di destinazione in Zona E	0	4	4	8	667	667	8			667
	<b>Tot. Sistema 2</b>	<b>83</b>	<b>4</b>	<b>87</b>	<b>174</b>	<b>21417</b>	<b>11949</b>	<b>98</b>	<b>891</b>	<b>1156</b>	<b>19370</b>
3	UTOE Secchieta	6	2	8	20	1400	1390	11			1400
3	Mutamenti di destinazione in Zona E	0	2	2	5	333	333	5			333
	<b>Tot. Sistema 3</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>1733</b>	<b>1723</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1733</b>
	<b>TOTALE comunale</b>	<b>199</b>	<b>27</b>	<b>226</b>	<b>462</b>	<b>51900</b>	<b>32241</b>	<b>317</b>	<b>891</b>	<b>1156</b>	<b>49853</b>

\* mc/alloggio (NTA PS e RU): 500 recupero; 500 zone B0b; 700 nuova costr. Secchieta; 750 nuova costr. in altre UTOE - mq s.u.i. = mc/3

\*\* abitanti/alloggio: n. variabile secondo le UTOE; da elaborato 7 del PS



### 3.4- Le aree interessate dalle Varianti; stato delle risorse e dei servizi

L'articolazione territoriale della Variante, come si è visto nel capitolo 2.3, segue i sottosistemi territoriali che il Piano Strutturale prima e il Regolamento Urbanistico poi avevano individuato. Tutte le aree interessate sono interne alle UTOE e classificate nel P.S. "aree di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo"; in quanto tali sono soggette alla disciplina della risorsa insediativa.

Per ogni UTOE viene sinteticamente indicato lo stato attuale delle risorse e dei servizi, con riferimento alla **fornitura di acqua potabile**, allo **smaltimento dei reflui**, all'**erogazione di energia**, alla densità dell'**utilizzo del suolo** per usi urbani.

E' da precisare che non esistono rilevazioni sistematiche della **qualità dell'aria**, e che per quanto riguarda la qualità delle **acque superficiali** non risultano punti di prelievo ARPAT in posizioni direttamente significative per la nostra analisi.

L'illustrazione delle singole Varianti viene svolta nel Capitolo 4 e nei suoi allegati.

#### 3.4.1- Il territorio comunale

Il territorio comunale di Montemignaio, situato sul versante casentino al confine con la Provincia di Firenze, giace sulle pendici nord orientali della giogaia del Pratomagno, fra il Monte Secchieta ed il valico della Consuma e si estende per 26,06 Km<sup>2</sup> con una popolazione residente di 583 abitanti ed una densità media di 22,4 ab/Km<sup>2</sup>. Si inquadra nel vasto sottosistema di paesaggio AP09 del "Pratomagno e monti occidentali del Falterona" ed è incluso per la quasi totalità nell' Unità di paesaggio 0902 del "Pratomagno: Valli dello Scheggia", fatta eccezione per limitate porzioni all' estremo nord, al confine con i comuni di Castel San Niccolò e Pratovecchio, che rientrano nelle Unità di Paesaggio 0901 dei "Monti occidentali del Monte Falterona" e 0905 dell' "Bassa Valle del Solano".

Il territorio comunale è quindi quasi interamente compreso nel bacino del Torrente Scheggia, lungo il corso del quale al confine amministrativo con il Comune di Castel San Niccolò, si colloca il punto situato alla quota inferiore, pari a circa 600 metri s.l.m.; i valori altimetrici maggiori si registrano invece lungo il crinale del Pratomagno, al confine amministrativo con il Comune di Reggello dove si arriva intorno ai 1500 metri s.l.m..

Il paesaggio prevalente è quello tipico della montagna casentino, con presenza diffusa di formazioni boschive a prevalenza di castagno (*Castanea sativa* Miller) e faggio (*Fagus sylvatica* L.). L'uso agricolo prevalente è classificabile in due tipologie: la prima vede colture di limitata estensione che si trovano per la maggior parte ubicate sui terrazzamenti intorno all' aggregato del capoluogo; in quest'area l'economia agricola incentrata sull'attività di tipo vivaistica che vede la coltivazione di alcune specie arboree appartenenti ai generi *Picea* ed *Abies* da destinare alla commercializzazione come "Alberi di Natale". La seconda tipologia di uso agricolo è ubicata nell'area di Consuma dove l'uso è prevalentemente legato all'attività zootecnica che, negli ultimi anni, ha registrato una tendenza all'incremento. Qui si trovano prevalentemente prati – p. scolari e foraggiere, a maglia progressivamente più rada.

Date le caratteristiche del territorio, a causa della vasta presenza di boschi e di corsi d'acqua e data l'altitudine media del suolo, quasi tutto il territorio comunale è soggetto al vincolo paesaggistico del Pratomagno ex art. 136 D.Lgs 42/04 e al vincolo idrogeologico.

Inoltre alcune aree di crinale comprendenti i pascoli d'altura e altri ambienti di pregio naturalistico sono state inserite tra le aree "b,c,d" del sistema regionale delle Aree Protette e sono state definitivamente perimetrate con Delibera C.R. n. 6 del 21/01/04 come Sito di Interesse Regionale n. 79 – Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno.

Il Piano Strutturale ai fini della disciplina del territorio aperto assume altresì i Tipi e le Varianti del Paesaggio agrario del P.T.C. della provincia di Arezzo.

Il P.S. distingue nel territorio comunale tre sotto- sistemi territoriali

### 3.4.2- Sottosistema 1- L'insediamento storico del Capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e i castagneti.

E' questo il sistema di più antica formazione, nel quale anche la morfologia del paesaggio testimonia dell' antica antropizzazione e anche il bosco è storicamente parte integrante dell' economia degli aggregati

Le due Utoe comprese nel Sistema prendono il nome dalla Pieve e dal Castello e interessano l'abitato che si sviluppò in origine all'intersezione di tre antichi percorsi dai quali ebbe origine l'antropizzazione del territorio Comunale. Il primo, una strada romana, costituiva il collegamento tra il Casentino e Firenze, partendo da Poppi attraverso l' attuale Montemignaio proseguiva attraverso il valico della Croce Vecchia per Pelago e Pontassieve; una seconda strada, più recente, conduceva ancora a Firenze ma passando per il valico della Consuma; un terzo percorso, probabilmente un sentiero, percorreva il crinale del Pratomagno. L' intersezione dei primi due percorsi coagula in età medievale la più antica aggregazione del territorio, forse presso un pietra miliare dalla quale potrebbe derivare il nome di Mons Miliarius, con una Pieve ricordata già nel 1103 ed un castello concesso ai Guidi dal Barbarossa nel 1191. Il percorso di crinale diventa invece il collegamento della struttura a pettine della valli e dei crinali secondari, raccogliendo i sentieri minori legati alla utilizzazione del bosco e generando una struttura territoriale fortemente legata alla morfologia dei luoghi. Nei pressi del Castello e della Pieve sorsero numerosi piccoli nuclei che l' edificazione degli anni '60 e '70 ha teso a saldare tra di loro: in generale è ancora leggibile nel tessuto architettonico e urbanistico una matrice più antica e una serie di interventi successivi.

#### **UTOE di Pieve**

l' U.T.O.E. **1.1 Pieve** è una delle due U.T.O.E. costituenti il Capoluogo Comunale. Circoscrivibili da una circonferenza di circa 700 metri di raggio, i nuclei costituenti il paese di Montemignaio costituiscono un'unica entità funzionale, ma presentano caratteri diversi sia per struttura urbanistica sia per caratteri tipologici. L' U.T.O.E. è formata:

- dal nucleo Pieve Molino, posto in basso rispetto al Castello, ma in posizione dominante rispetto al Torrente Scheggia, che mostra nella struttura lineare nastriforme lo sviluppo lungo l'antica strada di origine romana che conduceva e conduce a Firenze. E' oggi elemento baricentrico del capoluogo comunale e rappresenta un punto di riferimento per la fruizione dei servizi pubblici, sociali, amministrativi, economici: il Comune, la Pieve, la Banca, l'Ufficio Postale, la farmacia, l'Ambulatorio medico, la piazza del mercato, il presidio della sede locale della Misericordia, che fanno di questo nucleo un forte momento di aggregazione sociale;

- dal sistema Santo-Fornello Treggiaia, a struttura puntiforme ma ben integrata, la cui genesi può essere ricondotta alla lenta evoluzione della piccola proprietà contadina e al repentino passaggio nella seconda metà del '900 allo spopolamento e alla rifunzionalizzazione; rappresenta il polo educativo e ricreativo del Capoluogo, dove trovano collocazione la scuola primaria e dell'infanzia, il campo di calcio, il campo da tennis, un

parco-giochi.

### **Stato delle risorse**

#### Preesistenze storiche

Le preesistenze storiche sono costituite dal sistema dei nuclei e dalle emergenze della Pieve e della chiesa di Santo Stefano al Fornello.

Il patrimonio architettonico è basato per oltre il 70% su seconde case, case per vacanze, con recuperi edilizi radicali, a volte di buona qualità architettonica. Non sempre felici invece i nuovi inserimenti. Il recupero dell' esistente è pressoché completo. La fase degli anni '60 e '70 comportò il riuso ad uso abitativo di numerosi manufatti rurali nati a servizio dell'attività agricola, generando poi nel corso degli anni'80 un proliferare generalizzato di volumi accessori.

L' edificazione degli anni '60 e '70 ha teso a saldare tra di loro i nuclei storici, ma in generale è ancora leggibile nel tessuto architettonico e urbanistico una matrice più antica e una serie di interventi successivi. Inserito nella varia morfologia dell' U.T.O.E., cucito dalla vegetazione, tutto ciò forma un insieme ben integrato.

#### Suolo e vegetazione

La morfologia del suolo nella U.T.O.E. presenta numerose aree di modesta acclività; i terrazzamenti, dove presenti, sono ampi (tali da consentire interventi di trasformazione senza alterazione della morfologia o del manufatto), spesso sostenuti da ciglioni anziché da muri a secco; c'è una buona presenza di vegetazione arbustiva e di alberature che danno la percezione dell' interconnessione tra abitato e territorio aperto e della gradualità del passaggio verso la campagna ed il bosco. La relativa disponibilità di suolo nella U.T.O.E. è limitata da alcune situazioni di pericolosità geologica, dall' esigenza di mantenere leggibile il carattere policentrico dell' aggregato e dal quadro delle tutele che nasce dal P.T.C.P.

#### Aria e acqua

La U.T.O.E. è delimitata, e in piccoli tratti attraversata, dal Torrente Scheggia e da suoi affluenti, torrenti di montagna che mantengono limitate portate d' acqua anche in estate. Non si hanno dati sulla qualità delle acque.

La rete pubblica di distribuzione idrica è costituita da numerosi acquedotti, che interessano tutti gli abitati e le case sparse. Le criticità nel periodo estivo sono diminuite fortemente, sia per la riduzione del numero degli abitanti stagionali conseguenza della crisi, sia per l'ottimizzazione della rete effettuata negli ultimi anni. La rete di fognature è costituita da numerose piccole condotte che, a tratti, sfociano in acque superficiali.

Non si hanno dati sulla qualità dell' aria, che tuttavia si mantiene apparentemente di ottima qualità anche nel periodo di maggiore affollamento.

#### Servizi e infrastrutture

La dotazione infrastrutturale dell' U.T.O.E. appare adeguata e comunque integrabile in funzione delle nuove previsioni, con alcune criticità per quanto riguarda i parcheggi.

La rete telefonica urbana è collegata a quella generale tramite ponte-radio.

L' U.T.O.E. è servita da una rete gas a gestione Agip costituita da una rete di distribuzione sull'abitato; è comune, come in tutte le frazioni, l'adozione di impianti di riscaldamento principali o ausiliari a biomassa.

Per quanto concerne gli impianti di pubblica illuminazione, esiste nella U.T.O.E. una serie di linee che coprono la totalità dei centri abitati e degli agglomerati, divise in diversi impianti.

Lo smaltimento dei rifiuti solidi è gestito dal servizio pubblico attraverso raccolta differenziata.

La percentuale di suolo impermeabile fuori dai centri storici non è significativa.

L'UTOE è interessata dalle **Varianti 3, 5, 6.1, 6.2, 10.**

Variazione della capacità edificatoria della UTOE: riduzione di circa 375 mq di s.u.l. residenziale. Invariata la previsione di insediamenti per attività e servizi.

### **UTOE di Castello**

l' U.T.O.E. **1.2 Castello** è una delle due U.T.O.E. costituenti il Capoluogo Comunale.

L' U.T.O.E. è formata:

- dal nucleo Castello-Prato, posto nella parte più alta presso l' intersezione di due percorsi storici, che attesta nella struttura concentrica l' aggregazione difensiva medievale e vede numerose emergenze architettoniche condensarsi attorno e all'interno delle mura medievali del fortilizio di Castel Leone, memoria della dominazione dei Conti Guidi. Rappresenta un insediamento urbanistico tra i più felici del Casentino, dove l'architettura storica trova un felice connubio con il riuso e la valorizzazione. In questo nucleo trovano massima espressione la funzione residenziale e collocazione attività di commercio e ricettive legate al turismo, così come trovano ambientazione privilegiata le numerose iniziative socio-culturali che si svolgono annualmente.

- dal sistema Casodi-Campiano-La Fonte, a struttura puntiforme ma ben integrata, la cui genesi può essere ricondotta alla lenta evoluzione della piccola proprietà contadina e al repentino passaggio nella seconda metà del '900 allo spopolamento e alla rifunzionalizzazione residenziale.

#### **Stato delle risorse:**

Paesaggio e preesistenze storiche

Le preesistenze storiche sono costituite dall' emergenza fondamentale del Castello, con il suo aggregato ed i sottostanti terrazzamenti, e dal sistema dei nuclei derivanti dall'evoluzione della piccola proprietà contadina.

Il patrimonio architettonico è basato per quasi il 60% su seconde case, ma regge bene la residenza abituale. Il recupero dell' esistente è pressoché completo e presenta recuperi spesso di buona qualità architettonica. Non sempre felici invece i nuovi inserimenti. La fase degli anni '60 e '70 comportò il riuso ad uso abitativo di numerosi manufatti rurali nati a servizio dell'attività agricola, generando poi nel corso degli anni'80 un proliferare generalizzato di volumi accessori.

E' ancora ben leggibile il tessuto urbanistico dei nuclei storici, inserito nel paesaggio insieme con le aggiunte più recenti, a formare insieme con la vegetazione un insieme di rara integrazione.

Suolo e vegetazione

La morfologia del suolo nella U.T.O.E. presenta forti acclività; i terrazzamenti sono spesso stretti, sostenuti da muri a secco di notevole valore; c'è una buona presenza di vegetazione arbustiva e di alberature che danno la percezione dell' interconnessione tra abitato e territorio aperto e della gradualità del passaggio verso la campagna ed il bosco. La scarsità del suolo tra gli abitati è ulteriormente limitata dall' esigenza di mantenere leggibile il carattere policentrico dell' aggregato e dal quadro delle tutele che nasce dal P.T.C.P.

Aria e acqua

L' U.T.O.E. è attraversata da un affluente del Torrente Scheggia; non si hanno dati sulla qualità delle acque.

La rete pubblica di distribuzione idrica è costituita da numerosi acquedotti, che interessano tutti gli abitati e le case sparse. Le criticità nel periodo estivo sono diminuite fortemente, sia per la riduzione del numero degli abitanti stagionali conseguenza della crisi, sia per l'ottimizzazione della rete effettuata negli ultimi anni. La rete di fognature è invece costituita da numerose piccole condotte che, a tratti, sfociano in acque superficiali.

Non si hanno dati sulla qualità dell' aria, che tuttavia si mantiene apparentemente di ottima qualità anche nel periodo di maggiore affollamento.

## Servizi e infrastrutture

La dotazione infrastrutturale dell' U.T.O.E. appare adeguata e comunque integrabile in funzione delle nuove previsioni, con alcune criticità per quanto riguarda i parcheggi.

La rete telefonica urbana è collegata a quella generale tramite ponte-radio.

L' U.T.O.E. è servita da una rete gas a gestione Agip costituita da serbatoio centralizzato e rete di distribuzione sull'abitato; è comune, come in tutte le frazioni, l'adozione di impianti di riscaldamento principali o ausiliari a biomassa.

Per quanto concerne gli impianti di pubblica illuminazione, esiste nella U.T.O.E. una serie di linee che coprono la totalità dei centri abitati e degli agglomerati, divise in diversi impianti.

Lo smaltimento dei rifiuti solidi è gestito dal servizio pubblico attraverso raccolta differenziata.

La percentuale di suolo impermeabile fuori dai centri storici non è significativa.

L'UTOE è interessata dalle **Varianti 1, 6.**

Variatione della capacità edificatoria della UTOE: riduzione di circa 6650 mq di s.u.l. residenziale. Invariata la previsione di insediamenti per attività e servizi.

### 3.4.3- Sottosistema 2- Il sistema agro-pastorale della Consuma.

Il Sottosistema 2 -il sistema agro pastorale della Consuma- corrisponde alla parte settentrionale del Comune; prevalentemente costituito da foraggiere, pascoli e arbusteti, conserva residui visibili di un' originaria struttura a campi chiusi; è oggi orientato alla zootecnia e alle attività turistiche della Consuma.

#### **UTOE della Consuma**

L' U.T.O.E. **2.1 Consuma** è disegnata attorno alla seconda aggregazione, in ordine di grandezza, presente nel territorio comunale ed è anche la seconda in ordine di antichità, essendosi venuta a formare intorno al Valico della Consuma, collegato a Firenze da un antico sentiero e da una strada "barrociabile" fin dalla fine del '700. L' insediamento è essenzialmente stagionale e turistico e si divide tra tre Comuni di due diverse Province; comprende le principali strutture ricettive del territorio comunale e vari esercizi commerciali, oltre ad ospitare alcuni "terminali" di servizi ed infrastrutture. La Consuma ha rappresentato negli anni un fenomeno interessante: sviluppatasi come polo turistico-ricettivo della Comunità e collocata in posizione di grande interesse da un punto di vista paesaggistico e ambientale, ha continuato a testimoniare per anni la vocazione turistico-ricettiva di tutta l'area casentinese: a giustificazione di ciò basti pensare che Consuma ha rappresentato insieme con Badia Prataglia fino agli anni 80' il 42% dell'intera ricettività del territorio casentinese.

Questo grazie ad una strutturazione alberghiera che Consuma distribuisce tra i territori di Montemignaio e Pelago, rivolta non soltanto ad un turismo montano, oggi in fase di lieve declino, ma anche al viaggiatore di passaggio, per lavoro o affari, al quale Consuma offre momenti di ristoro veloce e acquisti dell'ultima ora.

Questo ha consentito alle attività commerciali di reggere l'urto con la crisi che ha investito il settore durante gli anni '90, anche se oggi si manifesta concretamente la possibilità di cessazione di alcune attività trentennali.

Dall' altro lato quello che potrebbe apparire come un valore aggiunto, ossia la facile comunicabilità e la ridotta distanza con la città di Firenze, diviene un elemento di criticità; infatti la S.S.70, a causa del transito continuo a velocità sostenuta cui è sottoposta quotidianamente, rappresenta un momento di disagio e di degrado.

### **Stato delle risorse:**

Paesaggio e preesistenze storiche

La Consuma è un paese di formazione recente, con pochissimi edifici presenti nei vecchi Catasti, molti dei quali comunque radicalmente trasformati.

Il patrimonio architettonico è basato per circa l'80% su seconde case, edificate in maggioranza attorno agli anni 70, non sempre di buona qualità architettonica.

La parte di paese nel territorio di Montemignaio è composta essenzialmente dall'edificato nato alla sinistra della Strada Regionale, dal valico scendendo fino alla piazza, con alcuni inserimenti sul lato destro, e dall'espansione nata a est della strada di crinale che segna il confine di provincia. Questa parte del paese in gran parte si affaccia verso la valle formata dal fosso di Prugnano, un sito di rilevante bellezza e privo di manomissioni. Il paesaggio circostante è costituito dalle propaggini del vasto sistema agro pastorale della Consuma, con pascoli e foraggere e con una residua maglia chiusa, realizzata prevalentemente con formazioni arbustive a prevalenza di prugnolo intercalate da filari alberati a Pioppo e Cerro. Tali formazioni hanno un elevato valore storico e paesaggistico, in quanto residue di un uso diffuso tra le comunità rurali di delimitare i campi affinché non sconfinasse il bestiame.

Suolo e vegetazione

La morfologia del suolo nella U.T.O.E. è varia, con aree più o meno acclivi, ma prive di terrazzamenti, in quanto l'aggregato non ha mai avuto il carattere di nucleo agricolo. Un'ampia fascia di territorio a est dell'edificato si è da tempo integrata con l'abitato, conservando soltanto marginali attività agricole; diffuse le conifere ed i cespugli, la cui diffusione è in costante aumento.

Aria e acqua

Dentro l'U.T.O.E. nascono il Fosso di Prugnano e alcuni suoi affluenti. Non si hanno dati sulla qualità delle acque. Nella frazione la gestione degli acquedotti e della rete fognaria è demandata al gestore della Provincia di Firenze, che peraltro si approvvigiona anche da captazioni nel Comune di Montemignaio. Il bilancio delle risorse della parte di Consuma nel territorio di Montemignaio non è quindi disaggregabile, ma non si rilevano comunque criticità di particolare rilievo nella fornitura dell'acqua.

Servizi e infrastrutture

La dotazione infrastrutturale dell'U.T.O.E. appare adeguata e comunque integrabile in funzione delle nuove previsioni.

L'U.T.O.E. è servita da una rete gas costituita da un serbatoio, ubicato presso il cimitero, e da una rete di distribuzione sull'abitato; è comune, come in tutte le frazioni, l'adozione di impianti di riscaldamento principali o ausiliari a biomassa.

Per quanto concerne gli impianti di pubblica illuminazione, esiste nella U.T.O.E. una serie di linee che coprono la totalità del centro abitato.

Lo smaltimento dei rifiuti solidi è gestito dal servizio pubblico attraverso raccolta differenziata. La percentuale di suolo impermeabile non è significativa.

L'UTOE è interessata dalle **Varianti 4, 7, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5.**

Invariata la previsione di insediamenti residenziali e per attività e servizi.

#### **3.4.4- Sottosistema 3- Le faggete di versante e la dorsale del Pratomagno.**

Il Sottosistema 3- le faggete di versante e la dorsale del Pratomagno- è il sistema con i più alti valori naturalistici; ritagliato intorno alla grande faggeta di versante, comprende le aree di crinale di Secchieta.

### **UTOE di Secchietta**

l' U.T.O.E. **3.1 Secchietta** è disegnata attorno al terzo e più recente punto di aggregazione dell' edificato nel territorio comunale: posto in prossimità del crinale del Pratomagno, ha visto il proliferare disordinato di un' edilizia residenziale di tipo stagionale e di strutture per il turismo invernale; è stata poi invasa da antenne di ripetitori, sia televisivi sia telefonici, che hanno reso ancor più urgente la riqualificazione di un tessuto edilizio che comunque conta oltre quaranta abitazioni ed attrezzature di ristoro. Recentemente tre momenti "ordinatori" sono intervenuti a far intravedere prospettive più compatibili: l' individuazione del Sito di interesse regionale n. 79 - Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno-; la creazione di un parco eolico, frutto di un accordo di pianificazione tra Comune, Provincia e Regione, che sta creando i primi positivi effetti in termini di flussi economici e di persone, e la stipula di un accordo di programma tra i Comuni di Montemignaio, Pelago e Reggello per la realizzazione di attrezzature per lo sport invernale. Tuttavia Secchietta non raggiunge la soglia di attività in grado di porsi a complemento del turismo montano e invernale e ed il minimo di presenze stabili, anche complementari alle attività, capaci di creare un minimo effetto di comunità oltre la breve stagione del turismo. L' U.T.O.E. è fisicamente suddivisa in due parti, dette "I Prati" e "Monte", ma viene considerata a tutti gli effetti come un' unità.

#### **Stato delle risorse:**

**Paesaggio e preesistenze storiche**

Insedimento recente, Secchietta si colloca in mezzo ad un paesaggio caratterizzato dalle faggete di versante e dalla stretta fascia delle aree di transizione di crinale, formate per lo più da arbusteti e in parte da formazioni erbacee. Unico per la posizione panoramica e di elevatissimo valore ambientale, il territorio è stato in parte inserito nel Sito di interesse regionale n. 79 - Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno, al quale l' U.T.O.E. è completamente esterna. Notevole il disturbo portato dai ripetitori televisivi e telefonici, sia sul piano visivo, aggravato dall' aspetto caotico e spesso degradato, sia per la percezione del rischio, non ben rilevato ancora, dei campi elettromagnetici. Diverso l' impatto dei generatori eolici, sebbene di dimensioni ancora maggiori, sia per i caratteri del disegno sia soprattutto per l' intensità dei significati che ne indirizza diversamente la percezione. Varia l' edificazione, dall' intervento intensivo dei Prati alle case pseudo tradizionali, alla microedilizia, diversa per dimensioni e materiali, che dà in fondo l' idea del tono minore e della temporaneità che meglio si attagliano alla maestosità del panorama.

**Suolo e vegetazione**

La conservazione della prateria è legata alla presenza di una qualche attività che contrasti l' avanzata dei cespugli , e all' interno della U.T.O.E., in prossimità dell' edificato, dove le attività legate all' allevamento sono inesistenti, la manutenzione del suolo e della vegetazione è affidata alla presenza umana. Alcune propaggini della faggeta s'insinuano nella U.T.O.E., punteggiata di qualche rara conifera. Nella U.T.O.E. sono assenti i fenomeni di dilavamento che altrove segnano il soprassuolo.

**Aria e acqua**

Nessuna criticità, da quanto risulta né per la risorsa acqua né ovviamente per l' aria; gli smaltimenti vanno a dispersione. Dai primi rilevamenti si segnalano campi elettromagnetici anomali in prossimità dei ripetitori, mentre il rumore dei generatori eolici è sensibile nelle vicinanze.

**Servizi e infrastrutture**

Molto essenziale la dotazione infrastrutturale, tuttavia adeguata allo "spirito del luogo". Presenza di un bar-ristorante e di un campo scuola per lo sci con impianto di risalita.

Lo smaltimento dei rifiuti solidi è gestito dal servizio pubblico attraverso raccolta differenziata. La percentuale di suolo impermeabile è irrilevante.

L'UTOE è interessata dalle **Varianti 2, 9.**

Variatione della capacità edificatoria della UTOE: riduzione di circa 200 mq di s.u.l. residenziale. Invariata la previsione di insediamenti di attività e servizi.

### 3.5- Implementazione del supporto Geologico e idraulico al R.U.

L'implementazione del supporto geologico al R.U. è costituita da elaborati propri ai quali le previsioni urbanistiche sono conformi.

## 4- La Variante

Come si è detto nella introduzione, la Variante ha organizzato i suggerimenti dei cittadini presentati nel processo di consultazione, ai quali si sono aggiunti gl'indirizzi propri dell'Amministrazione comunale ed i problemi riscontrati dagli Uffici Comunali nella gestione del Piano.

**Nel presente capitolo è contenuta l'illustrazione delle Varianti, che va letta insieme con i seguenti elaborati:**

- **1: Elaborati grafici**
- **2: Norme tecniche di attuazione**

**La proposta di Variante va letta anche insieme con le Tabelle riassuntive delle previsioni di impegno delle risorse e dei servizi che derivano dall'attuazione delle Varianti in ciascuna UTOE (v. successivo capitolo 5). Confrontando i dati delle tabelle con le notizie contenute nel quadro conoscitivo si è valutato se fossero necessarie eventuali prescrizioni e misure di contenimento.**

**Nel testo, dopo la descrizione di ogni variante, si riportano gli estratti del R.U. 2007 e, quando la tavola varia, della proposta di variante.**

### 4.1. Sistema 1: Varianti 3, 5, 6.1, 6.2, 10 e Varianti 1, 6

#### **U.T.O.E. 1.1 - Capoluogo-Pieve - Varianti 3, 5, 6.1, 6.2, 10**

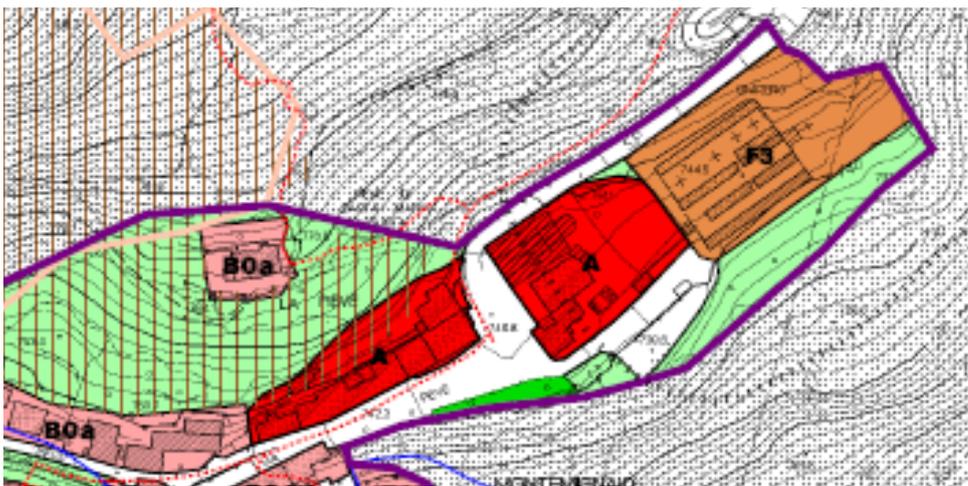
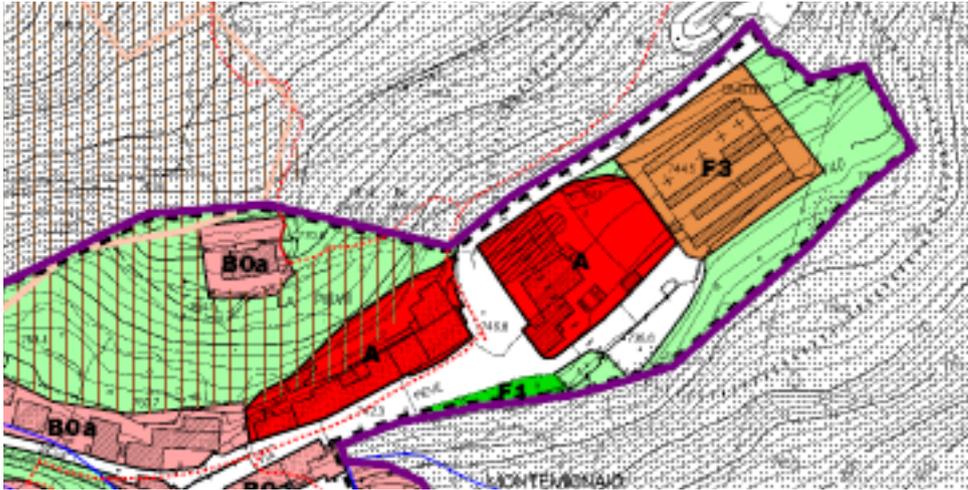
Nella UTOE 1.1 vengono riproposte, per tutto ciò che non è espressamente oggetto della presente variante, le previsioni del R.U. 2007 comprese quelle decadute ai sensi della L.R. 1/2005, art. 55.

Gli interventi, previsti nel RU 2007, di nuova edificazione ai sensi dell'art. 55, comma 2 lettera a) e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 55 c. 2 lettera e), non soggetti a decadenza ai sensi della L.R. 1/2005 e riproposti nella presente variante, diventano soggetti a decadenza ai sensi della L.R. 65/14, Art. 95 comma 3 lettere d) e f).

**La Variante n. 3** è una sostanziale ripermimetrazione dell'area di pertinenza del Cimitero del Capoluogo.

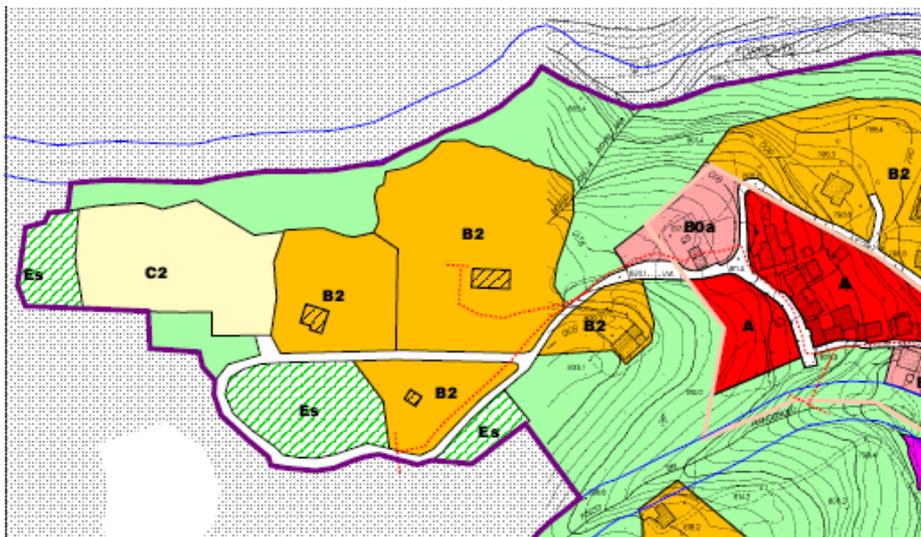
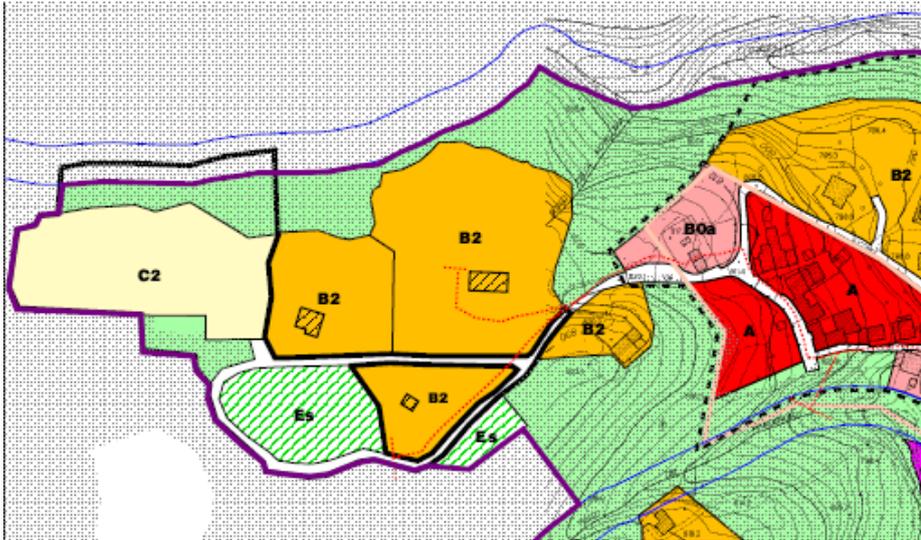
Necessaria e urgente in quanto il servizio appare avere esaurito qualunque possibilità di dare risposta alle esigenze della popolazione residente e alla forte e legittima domanda da parte di familiari di persone originarie del comune. La norma viene integrata con la prescrizione di realizzare aree di parcheggio permeabili.

In accoglimento di Osservazione, un'ulteriore integrazione normativa prevede la procedura di deroga per il caso nel quale delle abitazioni si trovino nella nuova fascia di rispetto quando la struttura cimiteriale viene ampliata.



**La Variante n. 5** prevede invece una parziale ridelimitazione della zona C2, in diminuzione. Si tratta quindi di un decremento del carico urbanistico di piano, che non necessariamente deve essere letto come un dato positivo: Il Piano è soggetto infatti ad una sostanziale fase di stallo edificatorio che ha risentito della congiuntura nazionale dell'edilizia. Senza dubbio le mutate condizioni socio-economiche di questo territorio, come del resto in altre parti d'Italia, genera situazioni di scarsa sostenibilità economica anche soltanto del modesto onere della tassazione sui terreni edificabili. Il fenomeno, che appare abbastanza esteso e a volte preoccupante, determina richieste di eliminare potenzialità edificatorie, che al contrario, nell'ottica della salvaguardia del valore della pianificazione, deve essere controllato e, per quanto possibile arginato.

Nel caso specifico quindi l'area C2 viene quindi sostanzialmente mantenuta, sebbene con perimetro leggermente ridotto. L'area stralciata diviene Es, aree incluse dal P.S. in area di trasformazione urbana, ma non incluse nel R.U. tra le zone destinate a nuovi insediamenti privati né ad interventi di pubblica utilità, per adeguare il dimensionamento del R.U. al suo orizzonte temporale quinquennale. Non variano le modalità attuative, i parametri urbanistici, le superfici interessate e i parametri sensibili sotto il profilo paesaggistico e con un miglioramento dei parametri ambientali relativi allo smaltimento dei reflui e al rapporto di permeabilità.

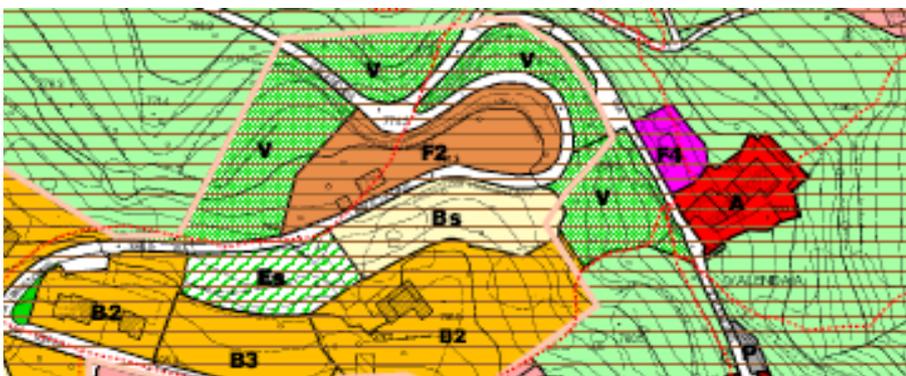
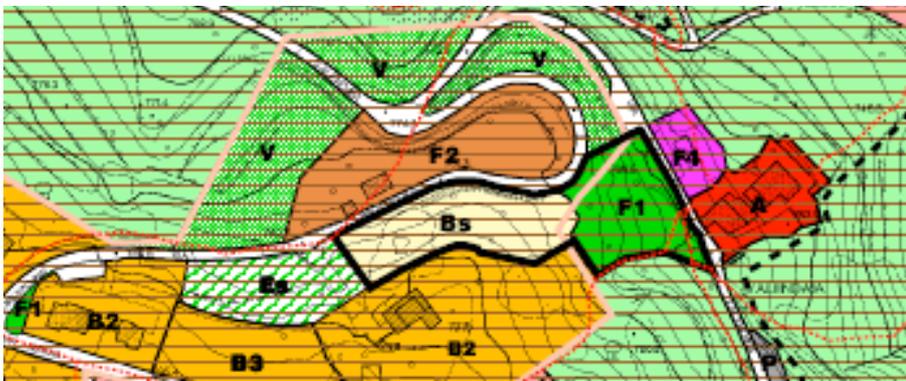


Nel contesto globale rimane presente comunque una previsione che rappresenta di fatto **le Varianti n. 6/1 e 6/2** ossia la conferma di due zone C poste all'interno dell'abitato di Cameronci e già presenti nelle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, senza variazione delle modalità attuative, dei parametri urbanistici, delle superfici interessate e dei parametri sensibili sotto il profilo paesaggistico e con un miglioramento dei parametri ambientali relativi allo smaltimento dei reflui e al rapporto di permeabilità.

Si ritengono così, di nuovo, soddisfatte le condizioni considerate prioritarie della conservazione e del ripristino della continuità del ruolo e dell'identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali; ma soprattutto si ritiene di avere assolto all'assunto fondamentale per territori così delicati dal punto di vista della permanenza delle persone di avere garantito ancora, per il futuro prossimo una opportunità di sviluppo. Non c'è variazione grafica delle tavole.



La Variante n. 10 vede la trasformazione di una F1, area a verde pubblico di circa 1600 mq, prevista da oltre cinque anni e non attuata, in verde privato.



**Variazione della capacità edificatoria della UTOE:** riduzione di 375 mq di s.u.l. residenziale. Viene ridotta di circa 1250 mq la superficie del suolo impegnato e vengono mantenuti costanti i parametri sensibili sotto il profilo paesaggistico. Lo standard di verde pubblico nella UTOE rimane superiore a 20 mq/abitante. Le Zone oggetto di conferma misurano circa: 5850 mq la C2 residua, 3100 mq e 3200 mq le due Zone C di Cameronci.

**Quadro normativo:**

- PIT Ambito 12 Casentino-Val Tiberina
- PTCP unità di paesaggio AP 0902 (Pratomagno-Valli dello Scheggia)
- Le aree in variante o in conferma, tranne il verde pubblico, sono esterne all'area di tutela paesistica delle strutture urbane.
- Vincolo paesaggistico del Pratomagno art. 136 D.Lgs 42/04 (quota superiore a 700 m)
- Aree interne alla UTOE e classificate nel P.S. come "aree di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo".

**Elaborati:**

Variante alla Tavola 2.2.

Introduzione di norme di compatibilità ambientale nell'Art. 47 "interventi di nuova urbanizzazione".

**U.T.O.E. 1.2 - Capoluogo-Castello - Varianti 1, 6**

Nella UTOE 1.2 vengono riproposte, per tutto ciò che non è espressamente oggetto della presente variante, le previsioni del R.U. 2007 comprese quelle decadute ai sensi della L.R. 1/2005, art. 55.

Gli interventi, previsti nel RU 2007, di nuova edificazione ai sensi dell'art. 55, comma 2 lettera a) e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 55 c. 2 lettera e), non soggetti a decadenza ai sensi della L.R. 1/2005 e riproposti nella presente variante, diventano soggetti a decadenza ai sensi della L.R. 65/14, Art. 95 comma 3 lettere d) e f).

**La Variante 1** prevede la revisione della schedatura del centro storico alla luce delle esigenze manifestate circa la possibilità di permanenza all'interno del nucleo abitato di Castello. Si tratta in realtà di una parziale integrazione alla schedatura a margine dell'abitato in posizione decentrata, già oggetto di numerosi interventi succedutisi nel tempo di adeguamento e adattamento dell'edificio alle esigenze della funzione abitativa.

Nella scheda adottata in questa variante, oltre a consentire una sopraelevazione in un immobile non di pregio, si prescrivono comunque norme specifiche di mitigazione che possono essere così riassunte :

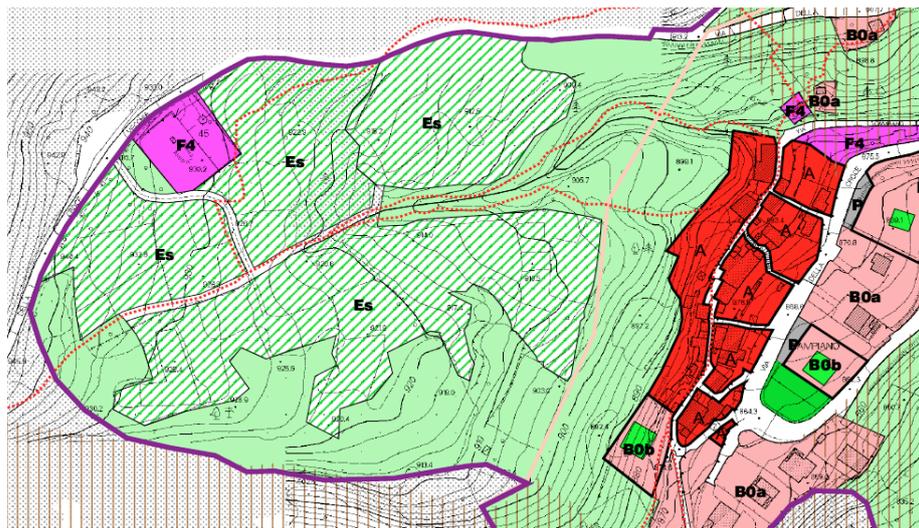
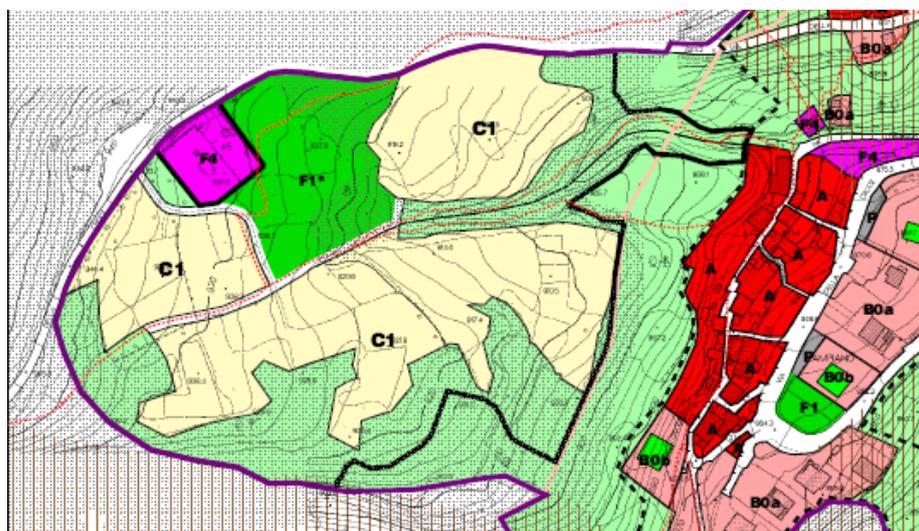
Pareti esterne in pietra locale a vista; coperture a falde inclinate con manto in cotto e lattonerie in rame o verniciate con colori tradizionali; infissi esterni in legno (o in altro materiale purché con colori tradizionali).

Realizzazione di murature in pietra a vista, analoga alle preesistenze; Previsione e realizzazione di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane. Si danno inoltre regole tipo-morfologiche e di mitigazione in sintonia con il resto del patrimonio edilizio esistente collocato all'interno dell'abitato di Castello.

**La Variante 6** prevede lo stralcio della zona C1 di Campiano-Le Pianora. Si tratta di un pesante decremento del carico urbanistico di piano, che non necessariamente deve essere letto come un dato positivo. Come già accennato, Piano è soggetto infatti ad una fase di sostanziale stallo edificatorio che ha risentito della congiuntura nazionale dell'edilizia; In

questo caso poi, sono venute a mancare le condizioni che ne hanno determinato la nascita, ossia la proposta di realizzazione di un grande intervento unitario di edilizia mista residenziale e turistica. Una grande opportunità di sviluppo ecocompatibile che, di fatto, alla luce della forte crisi che interessa il settore, e dopo anni di tentativi, appare oramai di difficile attuazione.

Nel caso specifico quindi l'area C1 e l'annessa area F1, parte integrante del comparto, vengono eliminate e divengono Es, aree incluse dal P.S. in area di trasformazione urbana, ma non incluse nel R.U. tra le zone destinate a nuovi insediamenti privati né ad interventi di pubblica utilità, per adeguare il dimensionamento del R.U. al suo orizzonte temporale quinquennale.



**Variazione della capacità edificatoria della UTOE:** riduzione di 20000 mc, convenzionalmente pari a circa 6667 mq di s.u.l. residenziale. Viene ridotta di circa 29000 mq la superficie del suolo impegnato come C1 e di circa 7500 quella dell'annessa F1, non incidente sugli standard della UTOE. Non ci sono Zone C confermate.

**Quadro normativo:**

- PIT Ambito 12 Casentino-Val Tiberina
- PTCP unità di paesaggio AP 0902 (Pratomagno-Valli dello Scheggia)

- La variante 1 agisce su un edificio in zona A, nell'area di tutela paesistica delle strutture urbane; la variante 6 opera su aree esterne all'area di tutela paesistica.
- Vincolo paesaggistico del Pratomagno art. 136 D.Lgs 42/04 (quota superiore a 700 m)
- Aree interne alla UTOE e classificate nel P.S. come "aree di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo".

**Elaborati:**

Variante alla schedatura della zona A di Castello.

Variante alla Tavola 2.1 e alle NTA Art. 49 "Zona C1 delle Pianora a Campiano".

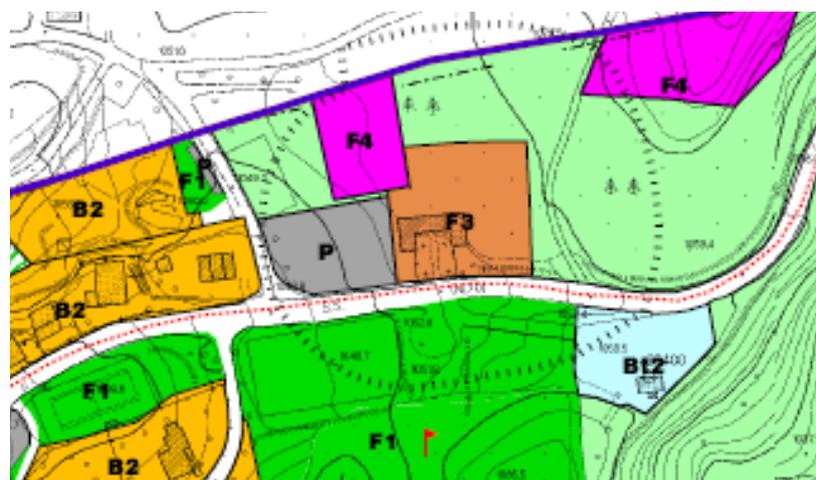
**U.T.O.E. 2.1 - Consuma - Varianti 4, 7, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5.**

Nella UTOE 2.1 vengono riproposte, per tutto ciò che non è espressamente oggetto della presente variante, le previsioni del R.U. 2007 comprese quelle decadute ai sensi della L.R. 1/2005, art. 55.

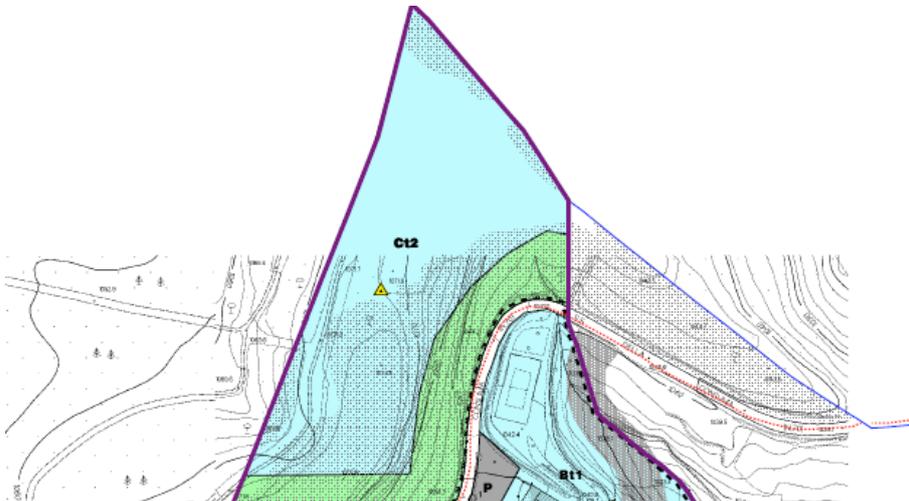
Gli interventi, previsti nel RU 2007, di nuova edificazione ai sensi dell'art. 55, comma 2 lettera a) e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 55 c. 2 lettera e), non soggetti a decadenza ai sensi della L.R. 1/2005 e riproposti nella presente variante, diventano soggetti a decadenza ai sensi della L.R. 65/14, Art. 95 comma 3 lettere d) e f).

**La Variante n.4** è anch'essa, come per il capoluogo, una sostanziale ripermimetrazione dell'area di pertinenza del Cimitero di Consuma.

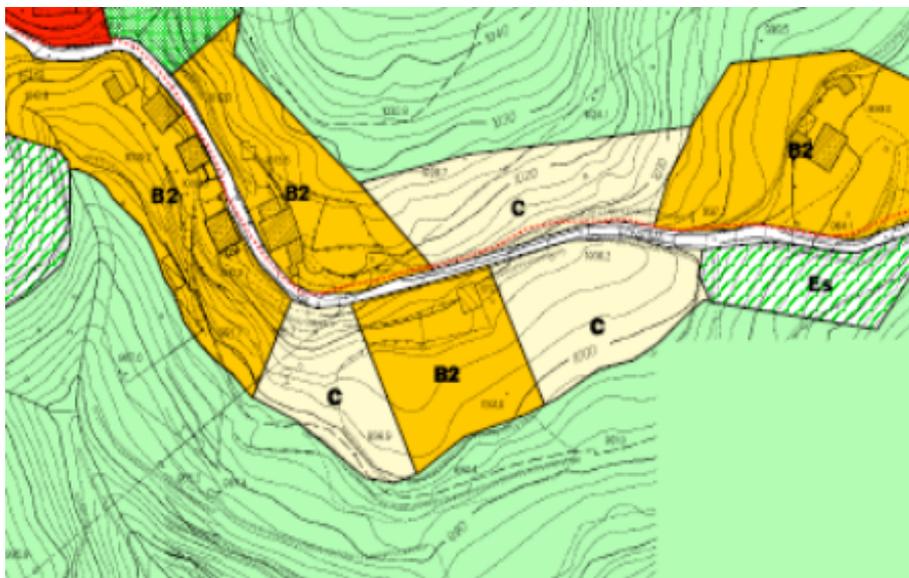
Necessaria e urgente in quanto, anche in questo caso, a causa di una domanda fortissima e legittima di tumulazione nel proprio territorio di appartenenza (il Cimitero di Consuma sta infatti, già da tempo, dando risposte anche alle numerose richieste che non possono essere soddisfatte sul capoluogo), il cimitero sta esaurendo velocemente le disponibilità di spazio. La norma viene integrata con la prescrizione di realizzare aree di parcheggio permeabili.

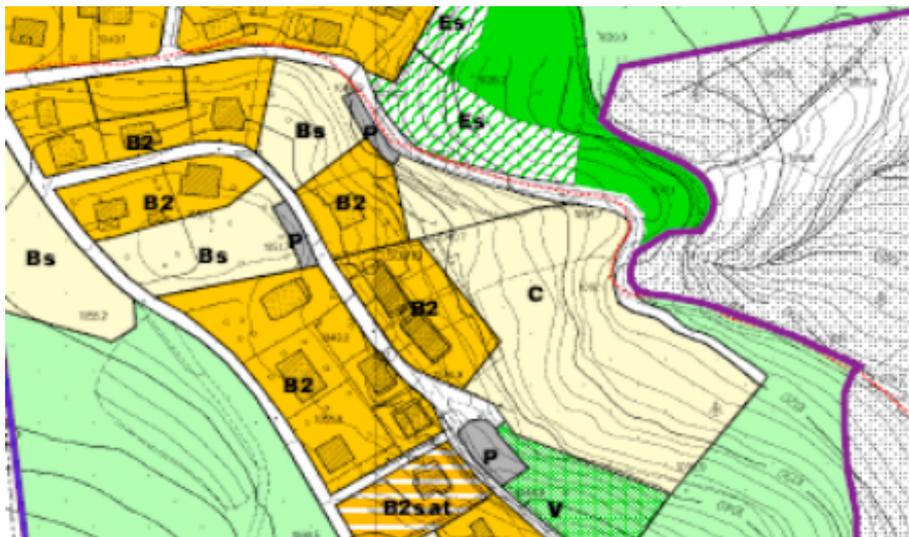
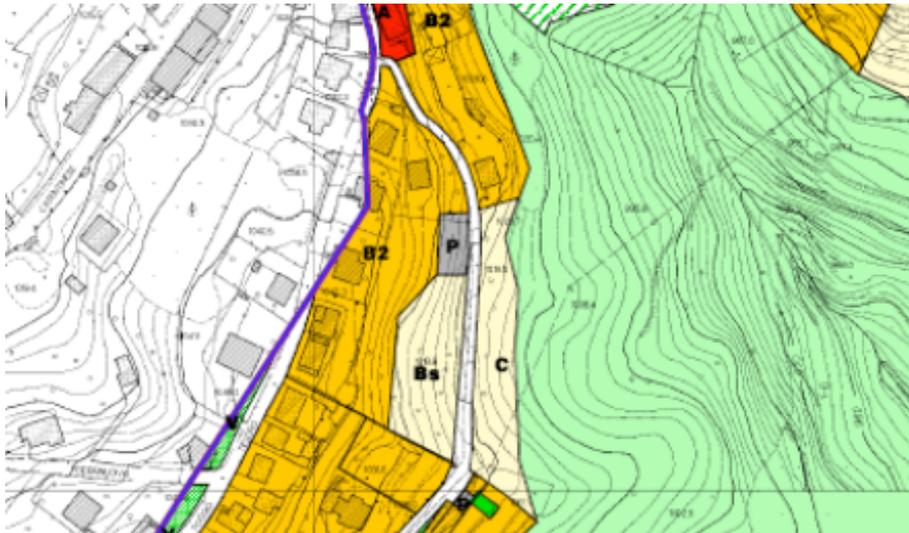


**La Variante n. 7** è invece la conferma di una zona a carattere turistico Ct2: si tratta di una zona destinata a nuovo campeggio, secondo le disposizioni della L.R. 42/2000, art. 29. In tale zona è ammessa anche la destinazione totale o parziale ad Aree di sosta, secondo le disposizioni della L.R. 42/2000, art. 31. In queste zone, su tutta l'area o su parte di essa, è inoltre consentita, con intervento diretto soggetto a permesso di costruire, la realizzazione di campi stagionali per gruppi di turismo giovanile, di volontariato e scoutistico. Non c'è variazione grafica delle tavole.



Le **Varianti 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5** sono conferme di zone C già previste nel RU, senza variazione delle modalità attuative, dei parametri urbanistici, delle superfici interessate e dei parametri sensibili sotto il profilo paesaggistico, con miglioramento dei parametri ambientali relativi al contenimento dei consumi idrici e al rapporto di permeabilità. Non c'è variazione grafica delle tavole.





**Variatione della capacità edificatoria della UTOE:** invariata la capacità edificatoria della UTOE, che si mostra sotto il profilo edilizio come la più vivace del territorio comunale. Le Zone C oggetto di conferma misurano circa mq 8200 + 2250 + 4000 + 3250 + 2450.

**Quadro normativo:**

- PIT Ambito 12 Casentino-Val Tiberina
- PTCP unità di paesaggio AP 0902 (Pratomagno-Valli dello Scheggia)
- Le aree in variante o in conferma sono esterne alle aree di tutela paesistica.
- Vincolo paesaggistico del Pratomagno art. 136 D.Lgs 42/04 (quota superiore a 700 m)
- Aree interne alla UTOE e classificate nel P.S. come "aree di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo".

**Elaborati:**

Variante alla Tavola 3 per la Variante 4.  
 Introduzione di norme di compatibilità ambientale nell'Art. 47 "Interventi di nuova urbanizzazione" per il gruppo di Varianti 8.

**U.T.O.E. 3.1 - Secchieta - Varianti 2, 9.**

**Conferme**

Nella UTOE 3.1 vengono riproposte, per tutto ciò che non è espressamente oggetto della presente variante, le previsioni del R.U. 2007 comprese quelle decadute ai sensi della L.R. 1/2005, art. 55.

Gli interventi, previsti nel RU 2007, di nuova edificazione ai sensi dell'art. 55, comma 2 lettera a) e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 55 c. 2 lettera e), non soggetti a decadenza ai sensi della L.R. 1/2005 e riproposti nella presente variante, diventano soggetti a decadenza ai sensi della L.R. 65/14, Art. 95 comma 3 lettere d) e f).

**La Variante n. 2** prevede un modestissimo inserimento di una zona B1 in posizione adiacente ad altre abitazioni.

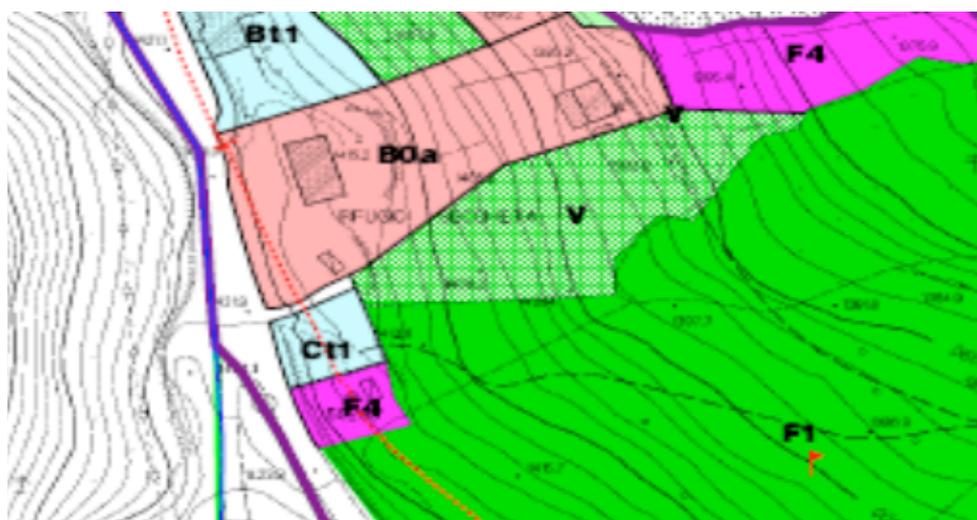
L'inserimento prevede un incremento volumetrico finalizzato alla realizzazione di un'abitazione monofamiliare. Considerando inoltre che il terreno risulta prospiciente la viabilità comunale, con estrema facilità di accesso e di realizzazione delle opere, e in posizione adiacente ad una zona B0a e ad una analoga zona B1, l'inserimento appare compatibile con il contesto, anche in funzione dell'obiettivo di garantire la permanenza in territori fragili e di estrema importanza naturalistica.

La variante viene accompagnata da una revisione della normativa della zona B1 per l'UTOE di Secchieta, che prevede un abbassamento dell'indice di utilizzazione da 0,20 a 0,15 mq di s.u.l. per mq di lotto e la conferma e la integrazione delle misure di mitigazione previste nell'Art. 41 delle NTA e dalla introduzione nell'art. 38 di norme di contenimento dei consumi idrici e per lo smaltimento compatibile delle acque reflue.





**La Variante n. 6** consiste sostanzialmente nella conferma di una piccola zona Ct1: tali zone comprendono gli ambiti non edificati a destinazione ricettiva, di ristoro e per piccole attività commerciali connesse. Gli interventi dovranno essere progettati in modo tale da inserirsi in modo adeguato nel contesto ambientale, rispettare il carattere della zona e le tipologie architettoniche esistenti ed essere adeguatamente schermati con fasce di verde. Le misure di mitigazione consistono prevalentemente nel prevedere pareti esterne in pietra locale a vista, in legno o con intonaci a calce; coperture a falde inclinate con manto in cotto o rame e lattinerie in rame o verniciate con colori tradizionali; infissi esterni in legno (o in altro materiale purché con colori tradizionali). Si introducono norme di contenimento dei consumi idrici e per lo smaltimento compatibile delle acque reflue. Non c'è variazione grafica delle tavole.



**Variazione della capacità edificatoria della UTOE:** per effetto della riduzione dell'indice urbanistico delle B1 si riduce la s.u.l. residenziale ammissibile di circa 200 mq; invariata la capacità edificatoria per attività e servizi. La nuova B1 misura circa 1000 mq, la Ct1 confermata circa 600 mq.

**Quadro normativo:**

- PIT Ambito 12 Casentino-Val Tiberina
- PTCP unità di paesaggio AP 0902 (Pratomagno-Valli dello Scheggia)
- Le aree in variante o in conferma sono esterne alle aree di tutela paesistica.
- Vincolo paesaggistico del Pratomagno art. 136 D.Lgs 42/04 (quota superiore a 700 m)

- Aree interne alla UTOE e classificate nel P.S. come “aree di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo”.

**Elaborati:**

Variante alla Tavola 4 e alle NTA Art. 41 “Zone B1”.

Introduzione di norme di compatibilità ambientale nell’ Art. 38 “Zone B” e nell’Art. 47 “Interventi di nuova urbanizzazione”.

#### 4.4. Variante normativa

Le varianti alle norme comprendono:

- le varianti agli Artt. 41, 49, già esposte nella descrizione delle Varianti cartografiche e funzionali alle stesse;

- le varianti determinate dalle conclusioni del Rapporto Ambientale; da segnalare soprattutto le varianti agli Artt. 38 e 47 con le quali si introducono norme di compatibilità ambientale in materia di approvvigionamento idrico e di scarichi, con valenza generale sia sulle aree decadute e oggetto della Variante sia su quelle che fino alla LR 65/14 erano valide a tempo indeterminato; la variante allo stesso art. 47 che per gli interventi di nuova urbanizzazione prescrive un più alto rapporto di permeabilità dei suoli o serbatoi di ritenzione atti a rallentare il deflusso delle acque piovane, norme a valenza specifica per alcune zone relative alle schermature vegetali.

- l'inserimento dell'art. 61 bis "recepimento di norme per le aree a vincolo paesaggistico" nel quale si recepiscono gli allegati al PIT n. 1A (Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse) e 1B (Impianti eolici) - V. successivo capitolo 6.1.

- la revisione dei riferimenti alla legge 1/2005 con l'aggiornamento alle nuove disposizioni della 65/2014;

- la soppressione dei riferimenti ai titoli abilitativi dei diversi interventi, oggi elencati univocamente nella legge regionale.

Non appare invece necessario variare la normativa in funzione della "disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" relativa al territorio del Pratomagno (DM 9/2/1976) in quanto viene verificata (V. successivo capitolo 6) la coerenza con la disciplina stessa delle norme contenute negli atti comunali di governo del territorio.

Le variazioni sono rilevabili nell'elaborato delle NTA allegato, dove le parti aggiunte sono in rosso e quelle soppresse sono in rosso barrato.

## 5- Verifica degli effetti sulle risorse e sui servizi

### 5.1 - Uso delle risorse e dei servizi

Si completano qui le elaborazioni necessarie per la definizione della Variante, verificando quale livello di pressione essa induca su alcune risorse e componenti ambientali e sui servizi: **risorsa idrica, energia, smaltimento dei rifiuti, smaltimento dei reflui, consumo di suolo.**

Nelle tabelle si utilizza il parametro degli abitanti insediabili, oppure degli addetti o dei mq edificabili, e si applicano per il calcolo delle risorse impiegate i parametri correnti in assenza di misure di contenimento specifiche.

Si tiene conto del fenomeno della abitazioni stagionali, rigorosamente quantificato per le diverse UTOE nel quadro conoscitivo del P.S, le quali però operano positivamente riducendo la pressione soltanto sui dati medi annui, pesando invece al pari delle abitazioni permanenti ai fini dei consumi di picco estivo e giornaliero.

Come dato di partenza si assumono le situazioni attuali; se si prendessero come dato iniziale le previsioni del R.U. 2007, **quasi tutti i livelli di utilizzazione risulterebbero in diminuzione. La considerazione non è superflua, se si osserva che le previsioni del R.U. 2007 furono già assoggettate a Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Legge 1/2005 (Elab. 6 -6a-6b) e che quindi i corrispondenti livelli furono considerati compatibili.**

Soltanto per **l'impegno di suolo edificabile** la tabella contiene il confronto con il vigente R.U., per mostrare la **forte riduzione** (quasi 30000 mq) operata con la Variante.

Confrontando i dati delle tabelle con le notizie contenute nel quadro conoscitivo si è valutata la necessità di eventuali prescrizioni e misure di contenimento, che vengono aggiunte alle NTA negli articoli pertinenti.

Come si è detto al punto 3.4, non esistono rilevazioni sistematiche della **qualità dell'aria**, ma nessuna delle attività previste può incidere in modo significativo su di essa. Inoltre nessuna delle attività, quando svolte correttamente all'interno delle vigenti normative, è suscettibile di influenzare negativamente la **salute umana**; anzi nelle località marginali un aumento delle presenze e delle attività significa anche un miglior livello di servizi, con riflessi positivi sul benessere delle persone. Tutte le attività possono avere effetti negativi in termini di **rumore** in fase di cantiere; ma a regime nessuna di quelle previste sembra che possa avere effetti negativi sul livello di rumore presente.

Per quanto riguarda la risorsa **paesaggio**, le condizioni di compatibilità tipologica, morfologica, materica e le norme sull'uso della vegetazione sono contenute nelle NTA.

La valutazione complessiva degli effetti della Variante e delle misure di contenimento e mitigazione è contenuta nel Rapporto Ambientale.

<b>Fabbisogno idrico in incremento per U.T.O.E.</b>					
UTOE con interventi residenziali	Abitanti in incremento	Fabbisogno annuo mc	Mese di agosto mc	Picco giornaliero mc	Litri/minuto aggiuntivi
PIEVE	95	2478	515	24,9	17,3
CASTELLO	34	1104	184	8,9	6,2
CONSUMA	81	1765	439	21,2	14,7
SECCHIETA	9	153	49	2,4	1,6

Fabbisogno lt 175 ab/giorno; coefficiente moltiplicativo portate di picco 1,5

Abitazioni stagionali: stima di 2 mesi di presenza annua, 100% periodo estivo e di picco; percentuali di abit. stagionali diverse per UTOE secondo Elab. 7 PS

<b>Fabbisogno energetico in incremento, per U.T.O.E.</b>					
UTOE con interventi residenziali	Abitanti in incremento	Fabbisogno annuo elettricità kW	mq in incremento	Fabbisogno annuo riscaldamento kW	Totale
PIEVE	95	68962	300	11250	80212
CASTELLO	34	30725	1.200	45000	75725
CONSUMA	81	49139	600	22500	71639
SECCHIETA	9	4266	601	22537	26803

Fabbisogno elettricità Kw 4000 famiglia/anno; fabbisogno per riscaldamento Kw 50\*mq/anno

Abitazioni stagionali: stima di 2 mesi di presenza annua, 100% periodo estivo e di picco; percentuali di abit. stagionali diverse per UTOE secondo Elab. 7 PS

<b>Raccolta dei rifiuti in incremento, per U.T.O.E.</b>			
UTOE con interventi residenziali	Abitanti in incremento	Quantità annua kg	Mese di agosto kg
PIEVE	95	14158	2890
CASTELLO	34	6308	1034
CONSUMA	81	10088	2461
SECCHIETA	9	876	274

Quantità Kg 1,0 ab/giorno

Abitazioni stagionali: stima di 2 mesi di presenza annua, 100% periodo estivo e di picco; percentuali di abit. stagionali diverse per UTOE secondo Elab. 7 PS

<b>Reflui in incremento, per U.T.O.E.</b>			
UTOE con interventi residenziali	A.E. in incremento	BOD5 (in g) in incremento Quantità giornaliera	Reflui picco l/min
PIEVE	95	5700	13,85
CASTELLO	34	2040	4,96
CONSUMA	81	4854	11,80
SECCHIETA	9	540	1,31

BOD5 quantità g 60 A.E./giorno; 1 ab = 1 A.E.; reflui 0,8\* litri/minuto consumo idrico di picco

<b>Variazione del consumo e impermeabilizzazione del suolo</b>				
UTOE con interventi residenziali	superficie delle aree edificabili oggetto di variante o conferma 2015 mq	superficie delle aree presumib. Impermeabilizz. variante 2015 mq	variazione delle aree edificabili (mq Var. 2015 - mq RU 2007) mq	variazione delle aree presumib. Impermeabilizz. (mq Var. 2015 - mq RU 2007) mq
PIEVE	12150	2734	-1250	-281
CASTELLO	0	0	-29000	-5000
CONSUMA	20150	6045	-	-
SECCHIETA	1600	337,5	1000	120
<b>TOTALE COMUNALE</b>	<b>33900</b>	<b>9116</b>	<b>-29250</b>	<b>-5162</b>

## 6- Verifiche di coerenza

La coerenza interna della Variante è verificata al Capitolo 2 del presente documento, attraverso la definizione degli Obiettivi e delle Azioni di Piano, verificando (Tabelle 1 e 2) la corrispondenza degli Obiettivi con le Azioni e di queste con le singole Varianti. E' da verificare, ai sensi della LR 65/2014 Art. 18, la coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione, i piani e programmi di altre amministrazioni e la coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

### 6.1 Piano di indirizzo territoriale

La Regione Toscana ha adottato il 2 luglio 2014, con deliberazione n. 58 del Consiglio regionale, il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica.

Con circolare dell'agosto 2014 la Direzione regionale ha chiarito il contenuto dell'Art. 38 del PIT "Misure generali di salvaguardia".

1.3) L'articolo 38, comma 1, lettera c), si riferisce ai regolamenti urbanistici e loro varianti, nonché alle varianti ai PRG che, alla data del 2 luglio 2014, non risultano ancora adottati.

La disposizione prevede al riguardo che per la loro adozione, detti piani o varianti debbano essere elaborati nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici contenute nelle seguenti specifiche sezioni interessanti il territorio comunale:

- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.
- Allegato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Sezione 4, vincolo del Pratomagno (D.M. 9/2/1976)
- Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio (per le sole parti relative ai beni paesaggistici). L'allegato contiene norme anche per i SIR, che non sono in regime di salvaguardia; tuttavia il SIR 79 è interamente compreso nel Vincolo DM 9/2/76.
- Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio (per le sole parti relative ai beni paesaggistici).

Inoltre, se tali strumenti sono approvati prima dell'approvazione del Piano paesaggistico non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle Schede d'ambito, nonché, per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato, non possono contenere previsioni in contrasto con le specifiche disposizioni correlate ai suddetti obiettivi di qualità (direttive).

E' quindi di seguito verificata la coerenza degli atti comunali di governo del territorio con le pertinenti norme del PIT e con le prescrizioni per i beni paesaggistici.

**VERIFICA DI COERENZA DEGLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO CON LA DISCIPLINA DELL'AMBITO 12 DEL PIT - CASENTINO E VAL TIBERINA**

(Rif. numerici alla scheda PIT Ambito 12 - Punto 5 - Obiettivi di qualità e direttive

Ambito 12 Casentino e Val Tiberina Sez.5 - Obiettivi di qualità e direttive correlate	Verifica di coerenza degli atti comunali di governo del territorio	Obiettivi e azioni delle Varianti	Coerenza
<b>Obiettivo 1 - Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico ed identitario dell'ambito</b>			
<b>Dir. 1.2</b> - finalizzare la gestione delle fasce ripariali al miglioramento della continuità ecologica trasversale e longitudinale degli ambienti fluviali ...	Il R.U. (Art. 67) e il P.S. (Capo III) dettano norme di tutela in materia di ecosistemi fluviali, vegetazione di riva e elementi vegetali puntuali e lineari	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
<b>Dir. 1.4</b> - favorire la preservazione degli ambienti agropastorali tradizionali di elevato interesse paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento al crinale del Pratomagno....	Il R.U. (Art. 67, 71 ecc) e il P.S. (Capo III) dettano norme a tutela del prato pascolo e a difesa del profilo dei crinali. Sono tutelate la maglia agraria, le sistemazioni idraulico-agrarie. Sono protette le isole non boscate, i coltivi a campi chiusi, le radure, gli elementi strutturanti il paesaggio agrario quali piantate residue, strade poderali e rete scolante, sistemazioni a ciglioni e terrazzi, recinzioni a siepi vive Non sono ammessi interventi in contrasto con le specifiche norme in materia definite per il SIR/SIC/ZPS.	Le NTA sono già adeguate.  Le Varianti recepiscono l'Allegato 1b del PIT che limita le possibili installazioni di impianti eolici.	✓
<b>Obiettivo 2 - Contenere i processi di abbandono delle zone montane e alto collinari, ridurre il rischio idraulico, rivitalizzare le economie legate all'utilizzo sostenibile del bosco, dei pascoli, dei territori agricoli</b>			
<b>Dir. 2.2</b> - mantenere le attività pascolive e le attività utili a preservare gli ambienti prativi montani, in particolare per le praterie del crinale del Pratomagno ...	Norme nel P.S. e nel R.U. che incoraggiano la difesa dal cespugliamento, proibiscono il rimboschimento e consentono annessi per l'allevamento.	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
<b>Dir. 2.3</b> - tutelare e recuperare la coltura tradizionale del castagneto da frutto ... nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" quali i vecchi mulini .... e i "seccatoi"	I seccatoi, spesso non censiti in catasto e lontani da qualunque viabilità, sono stati singolarmente schedati e normati	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓

<b>Dir. 2.5</b> - riutilizzare e valorizzare il patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, attraverso:			
- la tutela, nel Casentino ....., della morfologia dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche;	Gl'interventi ammessi dal PS e dal RU evitano la saldatura dei diversi nuclei, non incrementano lo sviluppo lineare dell'abitato e garantiscono la coerenza degli elementi morfologici, architettonici e materici.	Le Varianti localizzano gl'interventi secondo i criteri del PS	✓
- la valorizzazione e tutela della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche e la loro integrazione all'interno del sistema della mobilità lenta	Il P.S. e il R.U. tutelano le strade di valore paesaggistico e i percorsi storici	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
- la salvaguardia delle visuali e degli scenari percepiti da e verso il sistema insediativo storico collocato in posizione dominante, caratterizzato da piccoli nuclei e centri rurali che hanno conservato uno stretto rapporto con le aree agricole di margine	Sono tutelate le relazioni tra paesaggio agrario e insediamento. Si conserva, nelle aree di frazionamento periurbano, la maglia agraria fitta. I tracciati panoramici sono identificati e tutelati e vi sono interdetti elementi di disturbo e la cartellonistica pubblicitaria	Le Varianti che prevedono addizioni edilizie non interferiscono con gli elementi tutelati	✓
<b>Obiettivo 3 - Tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari</b>	L'obiettivo interessa aree esterne al territorio comunale		

**VERIFICA DI COERENZA DEGLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO CON LA DISCIPLINA DEGLI ALLEGATI 1A E 1B DEL PIT IN MATERIA DI ENERGIE RINNOVABILI**

Allegati al PIT in materia di energie rinnovabili	Note	Obiettivi e azioni delle Varianti	Coerenza
<p><b>Allegato 1a</b> - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio</p>	<p>L'allegato contiene norme anche per i SIR, che non sono in regime di salvaguardia; tuttavia il SIR 79 è interamente compreso nel Vincolo DM 9/2/76.</p>	<p>L'allegato 1A viene recepito nelle NTA del R.U. Art. 61bis per le aree a vincolo paesaggistico che comprendono anche il SIR</p>	<p><b>✓</b></p>
<p><b>Allegato 1b</b> - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio</p>	<p>---</p>	<p>L'allegato 1B viene recepito nelle NTA del R.U. Art. 61bis per le aree a vincolo paesaggistico che comprendono anche il SIR</p>	<p><b>✓</b></p>

**VERIFICA DI COERENZA DEGLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO CON LA DISCIPLINA DEL VINCOLO PAESAGGISTICO DEL PRATOMAGNO (G.U. 59/1976)**

(Rif. numerici alla scheda PIT cod. reg. 9051258 - cod. minist. 90019 - Sezione 4 - Punto C)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a -obiettivi	b -direttive	c -prescrizioni	Verifica di coerenza degli atti comunali di governo del territorio	Obiettivi e azioni delle Varianti	Coerenza
1 -Struttura idro-geomorfologica -Geomorfologia -Idrografia naturale -Idrografia artificiale	1.a.1.	1.b.1	1.c.1.	Non sono consentiti interventi suscettibili di alterare i caratteri geomorfologici dei versanti e dei crinali.	Le NTA sono adeguate. Il recepimento dell'Allegato 1b del PIT limita le possibili installazioni di impianti eolici.	✓
	1.a.2.	1.b.2 - 1.b.3	1.c.2.	Non esistono elementi di incoerenza nelle norme sul sistema idrografico e degli impluvi.	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
2 - Struttura eco sistemica/ ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)	2.a.1 - 2.a.2 - 2.a.3 - 2.a.4 - 2.a.5	2.b.1	2.c.1 - 2.c.2 - 2.c.3	Il R.U. (Art. 67) e il P.S. (Capo III) dettano norme già in linea con la disciplina del PIT in materia di rimboschimenti, ecosistemi fluviali, vegetazione di riva e elementi vegetali puntuali e lineari	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
	2.a.6	2.b.2	2.c.4	Non sono ammessi interventi in contrasto con le norme in materia definite per il SIR/SIC/ZPS	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei	3.a.1	3.b.1 - 3.b.2	3.c.1	Gli'interventi ammessi garantiscono la coerenza degli elementi morfologici, architettonici e materici. Le nuove aree di sosta non alterano i rapporti di permeabilità e gli elementi percettivi dei nuclei storici.	Le Varianti operano all'interno dei criteri degli strumenti vigenti	✓
	3.a.2	3.b.3	3.c.2 - 3.c.3	Gli'interventi che interessano il costruito urbano e rurale di valore storico, architettonico e testimoniale sono regolati dal P.S. e dal R.U. attraverso schedatura individuale per gli aspetti tipologici e architettonici	Le Varianti operano sulla schedatura all'interno dei criteri degli strumenti vigenti	✓
	3.a.3 - 3.a.4	3.b.4 - 3.b.5 - 3.b.6 - 3.b.7	3.c.4	Sono tutelate la maglia agraria, le sistemazioni idraulico-agrarie, le relazioni tra paesaggio agrario e insediamento. Sono protette le isole non boscate, i coltivi a campi chiusi, le radure.	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓

3 - continua			3.c.5	Non esistono elementi di incoerenza negli interventi sul patrimonio edilizio rurale e sulle relative aree pertinenziali	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
			3.c.6	Non esistono elementi di incoerenza negli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico e sulle pertinenze organizzate gerarchicamente.	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
			3.c.7	I nuovi edifici rurali a carattere residenziale sono realizzabili in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
			3.c.8 - 3.c.9	Gli annessi rurali sono da realizzare con modalità di inserimento compatibili e caratteri coerenti. Le serre e i manufatti temporanei non possono essere trasformati in volumi edificati.	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
	3.a.5	3.b.8 - 3.b.9	3.c.10 - 3.c.11	Non si rilevano elementi di incoerenza tra la disciplina del PIT e le norme sulle trasformazioni edilizie e urbanistiche. Non esistono previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	Le Varianti operano all'interno dei criteri degli strumenti vigenti	✓
	3.a.6	3.b.10 - 3.b.11	3.c.12	Le norme sui percorsi storici sono coerenti con la disciplina. I percorsi e le sistemazioni sono costantemente richiamati nelle norme di tutela.	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
	3.a.7	3.b.12		La norma, relativa alle aree archeologiche, non interessa il territorio	-----	✓
4 -Elementi della percezione -Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere -Strade di valore paesaggistico	4.a.1 - 4.a.2	4.b.1 - 4.b.2	4.c.1	La composizione del Piano è tale da mantenere i punti di percezione del paesaggio esenti da interferenze o occlusioni.	Le Varianti operano all'interno dei criteri degli strumenti vigenti	✓
			4.c.2	I tracciati panoramici sono identificati e tutelati e vi è interdetta la cartellonistica pubblicitaria. L'alterazione dei crinali è interdetta.	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓
			4.c.3	I punti riconosciuti di belvedere sono in generale di proprietà pubblica.	Nessuna variante interferisce con la risorsa	✓

## 6.2 Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Arezzo

Il PTCP relativamente al Comune di Montemignaio, anche favorito da una buona riconoscibilità e caratterizzazione del territorio, opera una classificazione del paesaggio rispetto alla quale la successiva pianificazione comunale si è discostata ben poco.

Il Comune è compreso interamente nel Sistema di paesaggio dell'Appennino (AP).

L'articolazione dei sistemi in sottosistemi e in unità avviene attraverso parametri morfometrici (intensità del rilievo, fasce altimetriche prevalenti), litologici e di uso del suolo (aree urbanizzate, colture erbacee/arboree, formazioni forestali, pascoli, aree nude, acque), integrati dalle caratteristiche dell'agricoltura (indice di ruralità, tipologia azienda-famiglia, provenienza del reddito aziendale, SAU media, numero dei corpi dell'azienda, indirizzo culturale prevalente). Viene superata sia una "fase elementare" del paesaggio come veduta panoramica, sia un'accezione estetico-formale del paesaggio "come sintesi di vedute reali e possibili", per un'accezione "più oggettiva e sostanziale".

Riprendendo le parole degli estensori "in questa definizione del paesaggio geografico razionale potremo intendere la complessa combinazione di oggetti e fenomeni legati tra loro da mutui rapporti funzionali (oltre che di posizione), sì da costituire un'unità organica, senza trascurare quei fatti, d'ordine geografico, storico, economico e sociale, che costituiscono il sottofondo degli aspetti realmente visibili; e tra i primi in particolare quelli morfologici ...".

Da questi criteri deriva l'individuazione dei Sottosistemi di paesaggio, che per Montemignaio è unico ed è il Sottosistema AP 09, Pratomagno e versante occidentale del Falterona.

Il sottosistema è suddiviso nelle Unità di paesaggio, che costituiscono lo strumento fondamentale, conoscitivo e progettuale, per la formazione del Piano.

La quasi totalità del territorio comunale è compresa nell'Unità di paesaggio

AP 09 02 Pratomagno - Valli dello Scheggia

con modeste porzioni, nelle zone di confine attorno alla Consuma e Ponticelli, nelle Unità

AP 09 01 Monti occidentali del Falterona

AP 09 04 Alta collina occidentale di Pratovecchio e Stia

Tra i diversi censimenti tematici che caratterizzano il Piano è da ricordare soprattutto quello dei Tipi di paesaggio agrario e delle loro varianti, che nel Comune trova censiti:

10 Coltivi della montagna

a1. coltivi della montagna a campi chiusi

b. coltivi della piccola proprietà contadina intorno agli aggregati

11 Aree di transizione

a. pascoli naturali

b. arbusteti

Quasi tutti i tipi e varianti presenti nel Comune sono da considerare ad agricoltura sviluppata estensiva, tranne il tipo 10b da considerarsi come un'area di influenza urbana ad economia agricola debole. Il capitolo dei Tipi e varianti è da leggere in correlazione con il

censimento delle tessiture agrarie caratteristiche dei diversi tipi di agricoltura che hanno dato la forma storica al territorio coltivato.

Per ogni variante il PTCP detta norme che trovano riscontro nella disciplina comunale del territorio aperto.

Di notevole rilevanza ai fini della disciplina urbanistica è l'individuazione delle aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati.

Nel Comune sono presenti:

- l'area di tutela paesistica delle strutture urbane del Capoluogo, che comprende buona parte delle due UTOE del Capoluogo;
- l'area di tutela paesistica dell'aggregato di Ponticelli, classificato di valore eccezionale;
- l'area di tutela paesistica dell'edificio specialistico Oratorio della Madonna delle Calle.

La disciplina del PTCP a seconda del valore complessivo consente misurati inserimenti edilizi con valutazioni da effettuare in sede di P.S. per gli aggregati di valore maggiore oppure di R.U. per gli altri, mentre l'area di tutela delle strutture urbane e degli edifici specialistici non è di norma da interessare con incrementi edilizi.

Le unità AP0902 e AP0904 sono di natura montana e per esse vengono dati i seguenti obiettivi:

- a) il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
- b) il miglioramento della accessibilità complessiva;
- c) il consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori, dotate dei servizi essenziali;
- d) il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali;
- e) il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;
- f) la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.
- g) la localizzazione preferenziale delle nuove addizioni edilizie nei centri capoluogo e nelle frazioni maggiori dotate dei servizi essenziali ed il recupero del sistema insediativo minore (obiettivo comune con le aree alto collinari).

Per le unità alto collinari, come la AP0904, vengono dati i seguenti obiettivi:

- a) la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- b) il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- c) il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- d) la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- e) promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.
- f) la localizzazione preferenziale delle nuove addizioni edilizie nei centri capoluogo e nelle frazioni maggiori dotate dei servizi essenziali ed il recupero del sistema insediativo minore (obiettivo comune con le aree montane).

**Tutte le Varianti si collocano nella AP0902 e sono coerenti con gli obiettivi dettati per l'Unità di paesaggio, e in particolare con quelli sotto le lettere c), f), g).**

Come si è accennato, la **pianificazione comunale** si è inserita nella maglia dei criteri del PTCP, adattando la sua articolazione territoriale alle unità di paesaggio, con modeste differenze interpretative derivanti dall'introduzione di criteri aggiuntivi, più legati alle relazioni spaziali, economiche e sociali tra i vari ambiti comunali.

In questo senso la **verifica di coerenza con le direttive e prescrizioni del PTCT** è piena fin dal livello del Piano Strutturale, all'interno del quale si muovono le Varianti al R.U.; alcune corrispondenze vengono qui confermate.

**Le Varianti al R.U.** intervengono in area di tutela paesistica soltanto con la trasformazione di un verde pubblico in verde privato nella UTOE di Pieve e con un intervento sul patrimonio edilizio esistente nella Zona A di Castello.

Non si prevedono quindi nuovi inserimenti e neppure conferme di aree edificabili decadute in area di tutela paesistica, per la qual cosa non è necessario produrre le valutazioni specifiche richieste dal PTCP, NA Art. 15/5/d.

### **6.3. Piano provinciale delle Attività Estrattive**

P.A.E.R.P. Il territorio comunale di Montemignai non è interessato da inclusioni di aree nella Carta delle Risorse e della geologia, che fa parte del Quadro conoscitivo del Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili dalla Provincia di Arezzo.

Ovviamente non è individuata neppure alcuna area estrattiva nel quadro normativo, come del resto in tutto l'alto Casentino a monte di Bibbiena.

### **6.4. Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria**

Nel P.R.R.M. della qualità dell'aria il comune di Montemignai fa parte della vasta zona detta "di mantenimento", comprendente il 93% del territorio regionale e il 63% della popolazione, nella quale il livello degli inquinanti è sotto i valori-limite. Le azioni di Piano non prevedono attività che di per sé possano ostacolare la conservazione dei buoni livelli di qualità dell'aria.

### **6.5. Piano comunale di classificazione acustica**

Il Piano di classificazione acustica (L. 497/95; DPCM 14/11/97; L.R. 67/2004) fu definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 35 del 28.11.2004.

La classificazione del territorio comunale segue le classi di legge. Non vi sono aree in Classe I - Aree particolarmente protette; la Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale - comprende la massima parte del territorio aperto e delle aree di frangia degli aggregati; la Classe III - Aree di tipo misto - comprende gli aggregati maggiori, i principali corridoi infrastrutturali e il parco eolico; non sono previste la Classe IV - Aree di intensa attività umana, né la Classe V - Aree prevalentemente industriali.

Le nuove previsioni e le aree confermate si collocano:

- nella UTOE 1.1, Capoluogo Pieve: la Variante 3 è in area di Classe III; la Variante 5 in Classe II; le conferme di cui alle varianti 6.1 e 6.2 parte in Classe III e parte in Classe II;
- nella UTOE 1.2, Castello, la Variante 1 è in Classe III;
- nella UTOE 2.1, Consuma: la Variante 4 è in Classe III; la Variante 7 in Classe III e in minima parte in Classe II; le conferme di cui alle varianti 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5 sono in Classe II;
- nella UTOE 3.1, Secchieta: la Variante 2 e la conferma di cui alla Variante 6 sono in Classe II;

In sintesi tutte le Varianti sono compatibili con le attuali classificazioni acustiche.

## 6.6. Piano Strutturale

Ai fini della regolazione delle specificità, diversità e complessità dei fattori che caratterizzano in maniera sensibile le varie parti del territorio Il P.S. assume un criterio di articolazione ed organizzazione del territorio comunale che è stata riassunta nei precedenti capitoli da 3.4.1 a 3.4.4.

La Valutazione degli effetti ambientali nel P.S. si trova diffusa in diversi elaborati del Piano, ed è illustrata nell'Elaborato 6 (Relazione sulle attività di valutazione).

Il dimensionamento del Piano, per Sistema, UTOE e tipo d'intervento, si trova nell'Elaborato 7 (Quadro normativo) ed è riferito alla capacità massima della U.T.O.E. e alle singole risorse interessate.

Nella seguente verifica si esaminano prima gli obiettivi e le condizioni poste dal Piano Strutturale e successivamente il dimensionamento dello stesso.

### 6.6.1 - Verifica di coerenza delle varianti con gli obiettivi del Piano Strutturale

U.T.O.E.	Obiettivi e condizioni del Piano Strutturale	Giudizio di coerenza
<p>Sistema 1 Capoluogo</p> <p>UTOE 1.1 Pieve</p> <p>UTOE 1.2 Castello</p>	<p><b>Obiettivi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-configurare una forma urbana compiuta tutelando le preesistenze di valore, mantenendo il carattere policentrico del sistema insediativo e conservando la gradualità del passaggio tra ambiti urbani e territorio aperto</li> <li>-caratterizzare e qualificare la nuova edilizia, in particolare le addizioni in aree con elementi di tutela</li> <li>-potenziare il carattere dell' U.T.O.E. come centro dei servizi comunali;</li> <li>-prevedere la possibilità di insediamento di modeste quote di attività .</li> </ul> <p><b>Effetti su:</b> paesaggio, geomorfologia, patrimonio edilizio, vegetazione, acqua e suolo</p> <p><b>Condizioni di compatibilità:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- confermare il disegno urbano policentrico, evitando la saldatura dei nuclei ancora distinti e conservando la gradualità del passaggio tra ambiti urbani e territorio aperto.</li> <li>- tipologie architettoniche residenziali mono o bifamiliari, singole o binate, con non più di due piani fuori terra, costruite con materiali e coloriture tradizionali dell'edilizia locale. Anche l'edilizia specialistica e quella produttiva saranno assoggettate a regole che ne garantiscano il corretto inserimento ambientale; resta fermo il limite dei due piani fuori terra.</li> <li>-individuare una gamma di materiali ammessi per la sistemazione delle aree scoperte, pubbliche e private, precedere il mantenimento e la creazione di barriere vegetali arboree con essenze locali lungo la viabilità e intorno agli insediamenti e schermature vegetali degli interventi edilizi.</li> <li>- limitare movimenti di terra e i muri di sostegno con dimensioni e tipologie compatibili. Nella individuazione delle aree edificabili tenere particolarmente conto della vegetazione preesistente, al fine di evitare un impoverimento della dotazione e di favorire la sostituzione delle specie estranee con quelle storicizzate.</li> </ul>	<p>coerente</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La dotazione della risorsa acqua non presenta gravi criticità, se non talvolta nel periodo di massimo affollamento, e le aree di evoluzione previste sono in generale servite da acquedotto; in ogni caso dovrà essere acquisita la certificazione del gestore per la compatibilità della quota di interventi inclusa nel R.U.</li> <li>- Il sistema fognario dell'area urbana dovrà essere messo a regime con impianti di depurazione da individuare in accordo con il gestore. Le trasformazioni ipotizzate dal Piano fuori del sistema di rete saranno subordinate alla realizzazione di piccoli impianti locali eco-compatibili.</li> <li>- Le aree di evoluzione richiedono modesti interventi di integrazione della rete viaria secondaria; il R.U. detterà modalità costruttive e materiali e prevederà un' organizzazione delle aree di parcheggio.</li> </ul>	
<p>Sistema 2</p> <p>UTOE 2.1</p> <p>Consuma</p>	<p><b>Obiettivi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-favorire la crescita del paese lungo direttrici diverse dalla strada regionale</li> <li>-potenziare il carattere dell' U.TO.E. come centro di residenza anche permanente e di attività turistiche e ricettive.</li> <li>-consolidare i terminali dei servizi comunali e favorire la nascita di nuove attività legate alla residenza e al turismo;</li> <li>-individuare un'area da destinare a parco, sperimentando l'inserimento di funzioni legate al tempo libero (verde attrezzato, percorsi naturalistici ecc.) con la permanenza di alcune attività agricole o pastorali.</li> </ul> <p><b>Effetti su:</b> paesaggio, geomorfologia, patrimonio edilizio, vegetazione, acqua e suolo</p> <p><b>Condizioni di compatibilità:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nelle aree di servizio e tutela sono da tutelare gli elementi della maglia chiusa e le formazioni vegetali che la caratterizzano.</li> <li>- precisare le tipologie ammesse nelle diverse parti dell' U.T.O.E. ed i materiali consentiti, con il criterio della qualità del progetto, senza peraltro irrigidirlo su modelli tradizionali non riscontrabili nel processo storico di formazione dell' insediamento. Anche l' edilizia specialistica e quella produttiva saranno assoggettate a regole che ne garantiscano il corretto inserimento ambientale.</li> <li>- dettare una gamma di materiali ammessi per la sistemazione delle aree scoperte, pubbliche e private, prevedere il mantenimento e la creazione di barriere vegetali arboree con essenze locali lungo la viabilità e intorno agli insediamenti e schermature vegetali degli interventi edilizi.</li> <li>- norme per la limitazione dei movimenti di terra e la realizzazione di muri di sostegno con dimensioni e tipologie compatibili. Nella individuazione delle aree edificabili si terrà particolarmente conto della vegetazione preesistente, al fine di evitare un impoverimento della dotazione e di favorire la sostituzione delle specie estranee con quelle storicizzate e in particolare delle conifere con le latifoglie.</li> <li>- Le aree di evoluzione previste sono in generale servite da acquedotto e la dotazione della risorsa acqua presenta criticità nel periodo di massimo affollamento. In sede di R.U. dovrà essere acquisita la certificazione del gestore per la compatibilità della quota di interventi inclusa nello stesso R.U.</li> <li>- Il sistema fognario dell'area urbana dovrà essere messo a regime con impianti di depurazione da individuare in accordo con il gestore. Le trasformazioni ipotizzate dal Piano fuori del sistema di rete saranno subordinate alla realizzazione di piccoli impianti locali eco-compatibili.</li> <li>-Le aree di evoluzione richiedono interventi di integrazione della</li> </ul>	<p>coerente</p>

	<p>rete viaria secondaria; il R.U. detterà modalità costruttive e materiali e verificherà l'organizzazione delle aree di parcheggio. Integrerà gli spazi per il tempo libero secondo gli indirizzi sopra riportati. - Non presenta problematicità la raccolta dei rifiuti.</p>	
<p>Sistema 3 UTOE 3.1 Secchieta</p>	<p><b>Obiettivi:</b> -valorizzare il turismo ecologico in connessione con il S.I.R. e con il parco eolico in esso compreso; sostenere il turismo montano e invernale. -consentire il raggiungimento di una minima soglia di attività e di presenze con qualche ricucitura di un tessuto edilizio disperso. <b>Effetti su:</b> paesaggio, geomorfologia, patrimonio edilizio, vegetazione, acqua suolo, infrastrutture e servizi. <b>Condizioni di compatibilità:</b> - Precisare le tipologie ammesse ed i materiali consentiti, con il criterio della qualità del progetto, senza peraltro irrigidirlo su modelli tradizionali non riscontrabili nel processo storico di formazione dell'insediamento. L'altezza massima sarà comunque di un piano fuori terra più uno sottotetto sul lato a monte per gli interventi residenziali; di due piani fuori terra per gli altri interventi. Le aree scoperte non saranno pavimentate, eccezion fatta per i marciapiedi. - Le aree di evoluzione previste interessano parti del territorio già in parte dedicate all'edificazione, con aree interstiziali di risulta. Il R.U. detterà norme per la limitazione dei movimenti di terra e la realizzazione di muri di sostegno con dimensioni e tipologie compatibili. Nella individuazione delle aree edificabili terrà particolarmente conto della vegetazione preesistente, ed elencherà le specie ammesse, sia arboree sia arbustive. - Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di piccoli impianti locali di depurazione degli scarichi eco-compatibili. - La modesta quota di interventi non è suscettibile di esercitare pressioni significative sulla dotazione infrastrutturale.</p> <p>Condizioni di compatibilità particolari: - Il Regolamento Urbanistico, qualora preveda interventi interni alla U.T.O.E., e quindi esterni al S.I.R., che possano però comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito, contiene una relazione d'incidenza ai fini dell'effettuazione della valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357.</p>	<p>coerente</p>

## 6.6.2 - Verifica di coerenza delle varianti con il dimensionamento del Piano Strutturale

### Residenza

La capacità del Piano Strutturale approvato nel 2000 è di 51900 mq di s.u.l. residenziale.

Il primo R.U. approvato nel 2007 consentiva 32241 mq di s.u.l. residenziale, comprendenti le localizzazioni edificatorie e le stime del recupero edilizio.

Rimanevano quindi 19659 mq di s.u.l. di Piano Strutturale non impegnati.

Dal 2007 al 2014 sono stati realizzati o convenzionati 891 mq di nuova s.u.l. residenziale, più 380 mq derivanti da recupero edilizio, per un totale di 1271 mq di s.u.l..

La presente Variante consente 23731 mq di s.u.l. residenziale, con una riduzione di 8510 mq che ricostituiscono una s.u.l. di Piano strutturale, disponibile per i futuri Piani Operativi e per la eventuale riattivazione delle zone "sospese", di 26898 mq, che riassorbe tutto l'attuato e rimane ancora ampiamente superiore a quella disponibile all'inizio della validità del R.U. 2007.

SISTEMA	UTOE	RESIDENZA										
		PS (elaborazione)	RU 2007		PS s.u.l. non impegnat a 2007	RU attuato o convenzion.			VARIANTE 2015		Differenza RU 2015 -RU 2007	PS s.u.l. non impegnata 2015
		mq corrisp.*	mq s.u.l.	abitanti**	mq s.u.l.	mq s.u.l. con nuovo impegno di suolo	mq s.u.l. da recupero edilizio	mq totale	mq s.u.l.	abitanti**	mq s.u.l.	mq s.u.l.
1	UTOE Pieve-Molino	14667	8316	99	6351				7941	95	-375	6726
1	UTOE Castello	12583	8753	86	3831				2086	34	-6667	10497
1	Mutamenti di destinazione in Zona E	1500	1500	18	0				1500	18	0	0
	<b>Tot. Sistema 1</b>	<b>28750</b>	<b>18569</b>	<b>203</b>	<b>10181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11527</b>	<b>147</b>	<b>-7042</b>	<b>17223</b>
2	UTOE Consuma	20750	11282	90	9468	891	380	1271	10011	80	-1271	9468
2	Mutamenti di destinazione in Zona E	667	667	8	0				667	8	0	0
	<b>Tot. Sistema 2</b>	<b>21417</b>	<b>11949</b>	<b>98</b>	<b>9468</b>	<b>891</b>	<b>380</b>	<b>1271</b>	<b>10678</b>	<b>88</b>	<b>-1271</b>	<b>9468</b>
3	UTOE Secchieta	1400	1390	11	10				1193	9	-197	207
3	Mutamenti di destinazione in Zona E	333	333	5	0				333	5	0	0
	<b>Tot. Sistema 3</b>	<b>1733</b>	<b>1723</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1526</b>	<b>14</b>	<b>-197</b>	<b>207</b>
	<b>TOTALE comunale</b>	<b>51900</b>	<b>32241</b>	<b>317</b>	<b>19659</b>	<b>891</b>	<b>380</b>	<b>1271</b>	<b>23731</b>	<b>249</b>	<b>-8510</b>	<b>26898</b>
		* mc/alloggio (NTA PS e RU): 500 recupero; 500 zone B0b; 700 nuova costr. Secchieta; 750 nuova costr. in altre UTOE; mq s.u.l. = mc/3										
		** abitanti/alloggio: n. variabile secondo le UTOE, da elaborato 7 del PS										

## Attività e servizi

Non vengono toccate le ipotesi di insediamento di attività e servizi, se non per registrare in diminuzione l'unico intervento attuato nel corso di validità del R.U..

SISTEMA	UTOE	STRUTTURE RICETTIVE, RISTORANTI, BAR						PS s.u.l. non impegnata 2015
		PS	RU 2007 *	PS s.u.l. non impegnata 2007	RU attuato	VARIANTE 2015 *	Differenza RU 2015 RU 2007	
		mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	
1	UTOE Pieve-Molino	700	150	550		150	0	550
1	UTOE Castello	4000	100	3900		100	0	3900
	<b>Tot. Sistema 1</b>	<b>4700</b>	<b>250</b>	<b>4450</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>4450</b>
2	UTOE Consuma	4000	4000	0	160	3840	-160	0
	<b>Tot. Sistema 2</b>	<b>4000</b>	<b>4000</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>3840</b>	<b>-160</b>	<b>0</b>
3	UTOE Secchieta	300	300	0	0	300	0	0
	<b>Tot. Sistema 3</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE comunale</b>	<b>9000</b>	<b>4550</b>	<b>4450</b>	<b>160</b>	<b>4390</b>	<b>-160</b>	<b>4450</b>

\* Gli incrementi ipotizzati dal R.U. comprendono aree a destinaz. specifica e possibili insediamenti in zone B

SISTEMA	UTOE	ALTRI ESERCIZI COMMERCIALI						PS s.u.l. non impegnata 2015
		PS	RU 2007 *	PS s.u.l. non impegnata 2007	RU attuato	VARIANTE 2015 *	Differenza RU 2015 RU 2007	
		mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	
1	UTOE Pieve-Molino	250	150	100		150	0	100
1	UTOE Castello	250	100	150		100	0	150
	<b>Tot. Sistema 1</b>	<b>500</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>250</b>
2	UTOE Consuma	250	50	200		50	0	200
	<b>Tot. Sistema 2</b>	<b>250</b>	<b>50</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>200</b>
3	UTOE Secchieta	150	150	0	0	150	0	0
	<b>Tot. Sistema 3</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE comunale</b>	<b>900</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>450</b>

\* Gli incrementi ipotizzati dal R.U. comprendono aree a destinaz. specifica e possibili insediamenti in zone B

SISTEMA	UTOE	SERVIZI						PS s.u.l. non impegnata 2015
		PS	RU 2007 *	PS s.u.l. non impegnata 2007	RU attuato	VARIANTE 2015 *	Differenza RU 2015 RU 2007	
		mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	
1	UTOE Pieve-Molino	200	350	-150		350	0	-150
1	UTOE Castello	200	50	150		50	0	150
	<b>Tot. Sistema 1</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2	UTOE Consuma	200	50	150		50	0	150
	<b>Tot. Sistema 2</b>	<b>200</b>	<b>50</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>150</b>
3	UTOE Secchieta	100	0	100	0	0	0	100
	<b>Tot. Sistema 3</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
	<b>TOTALE comunale</b>	<b>700</b>	<b>450</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>250</b>

\* Gli incrementi ipotizzati dal R.U. comprendono aree a destinaz. specifica e possibili insediamenti in zone B

SISTEMA	UTOE	ARTIGIANATO						PS s.u.l. non impegnata 2015
		PS	RU 2007 *	PS s.u.l. non impegnata 2007	RU attuato	VARIANTE 2015 *	Differenza RU 2015 RU 2007	
		mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	mq s.u.l.	
1	UTOE Pieve-Molino	400	0	400		0	0	400
1	UTOE Castello	400	0	400		0	0	400
	<b>Tot. Sistema 1</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>800</b>
2	UTOE Consuma	200	0	200		0	0	200
	<b>Tot. Sistema 2</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200</b>
3	UTOE Secchieta	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Tot. Sistema 3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE comunale</b>	<b>1000</b>	<b>0</b>	<b>1000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1000</b>

\* Gli incrementi ipotizzati dal R.U. comprendono aree a destinaz. specifica e possibili insediamenti in zone B

## **7- Monitoraggio e controllo**

Oltre al monitoraggio svolto ai sensi dell'articolo 29 dalla l.r. 10/2010, ai sensi della LR 65/2014, Art. 15, il Comune, sulla base del monitoraggio degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica effettuato dall'osservatorio paritetico della pianificazione, verifica il perseguimento delle finalità stabilite dalla legge al titolo I, Capo I.

### **7.1 Criteri e modalità del monitoraggio**

Si prevede che sia attivato il monitoraggio dell'attuazione degli interventi, con la redazione di un rapporto di sintesi dopo due e cinque anni dall'approvazione della presente variante a cura dell'Ufficio Comunale Urbanistica.

Il monitoraggio riguarderà i dati quantitativi e qualitativi degli interventi effettuati, sarà diviso per UTOE e per categorie d'intervento e si estenderà a:

- interventi di urbanizzazione
- interventi di nuova edificazione
- recupero del patrimonio edilizio esistente
- dotazione di spazi pubblici, di attrezzature collettive e di aree verdi

Tale rapporto dovrà comprendere il monitoraggio degli effetti previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica.



# INDICE

<b>1 Introduzione</b>	
1.1. Gli strumenti Urbanistici vigenti	1
1.2. L'individuazione temporanea del "territorio urbanizzato" ex Art. 224	1
1.3 - Il Regolamento Urbanistico approvato nel 2007.	2
1.4. Le consultazioni e il processo di formazione della Variante	4
<b>2. Obiettivi, Azioni e articolazione della Variante</b>	<b>6</b>
2.1. Obiettivi della Variante	6
2.2. Azioni di Piano	7
2.3. Articolazione della Variante	8
<b>3 - Quadro conoscitivo</b>	<b>12</b>
3.1 - Popolazione	12
3.2 - Sistema economico	15
3.3 - L'andamento dell'edilizia. L'attuazione del R.U. e la residua capacità del P.S.	17
3.4- Le aree interessate dalle Varianti; stato delle risorse e dei servizi	
3.4.1- Il territorio comunale	20
3.4.2- Sottosistema 1	21
3.4.3- Sottosistema 2	24
3.4.4- Sottosistema 3	25
3.5- Implementazione del supporto Geologico al R.U.	27
<b>4- La Variante</b>	<b>28</b>
4.1. Sottosistema 1: Varianti 3, 5, 6.1, 6.2, 10 e Varianti 1, 6	28
4.2. Sottosistema 2: Varianti 4, 7, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5	35
4.3. Sottosistema 3: Varianti 2, 9	38
4.4. Variante normativa	41
<b>5- Verifiche degli effetti</b>	<b>42</b>
5.1- Uso delle risorse e dei servizi nel Sistema 1	42
<b>6- Verifiche di coerenza</b>	<b>44</b>
6.1 Piano di indirizzo territoriale	45
6.2 Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Arezzo	50
6.3. Piano provinciale delle Attività Estrattive	53
6.4. Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria	53
6.5. Piano Comunale di classificazione acustica	53
6.6. Piano Strutturale	54
6.6.1- Coerenza delle Varianti con gli obiettivi del P.S.	54
6.6.2- Coerenza delle Varianti con il dimensionamento del P.S.	57
<b>7- Monitoraggio</b>	<b>59</b>
7.1 Criteri e modalità del monitoraggio	59