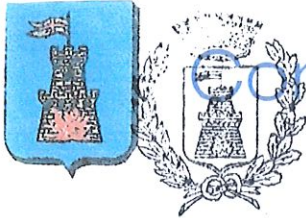


Ro



Documento approvato con verbale di
deliberazione del Consiglio Comunale

N° **15**

Del **23 APR. 2013**

Comune di Castel Focognano

Provincia di Arezzo

Dal Municipio, li **23 APR. 2013**

Il progettista

Il Sindaco

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
e Assetto del Territorio

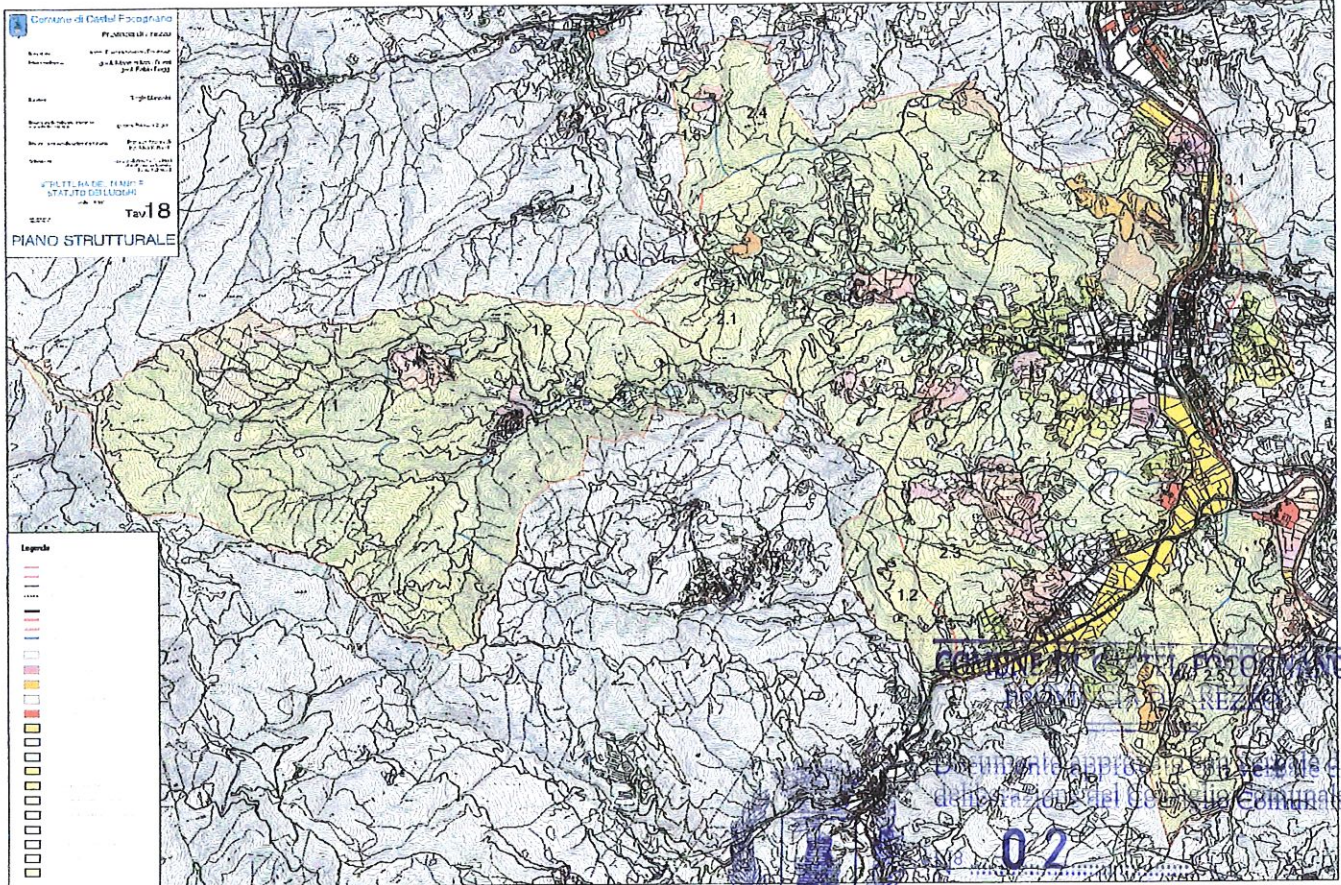
Informatizzazione della cartografia di piano

IL SINDACO
Ing. Mario Ferrini

arch. Pierfrancesco Prosperi

Ing. Mario Ferrini

geom. Patrizio Bigoni
ProGeo Associati



data: novembre 2011

COMUNE DI CASTEL FOCOgnANO
PROVINCIA DI AREZZO

Documento approvato con verbale di
deliberazione del Consiglio Comunale

N° **32**

Del **26 LUG. 2012**

Dal Municipio, li **26 LUG. 2012**

Il Sindaco

PIANO STRUTTURALE VARIANTE N. 3 RELAZIONE E N.T.A.

IL SINDACO
Ing. Mario Ferrini

MFC

Del **24 GEN. 2012**

Dal Municipio, li **24 GEN. 2012**

Il Sindaco **IL SINDACO**
Ing. Mario Ferrini



COMUNE DI CASTEL FOCOIGNANO

PROVINCIA DI AREZZO

VARIANTE N. 3 AL PIANO STRUTTURALE
AI SENSI DEGLI ARTT. 15, 16 E 17 DELLA L.R. 1/2005

RELAZIONE TECNICA E N.T.A

Indice

1. Elementi costitutivi della Variante
2. Generalità
3. La procedura di approvazione della Variante
4. Caratteristiche e obiettivi delle modifiche previste
 - 4.1 Il dimensionamento delle nuove quote aggiuntive di edilizia residenziale
 - 4.2 Modifiche al perimetro delle UTOE
5. Il quadro conoscitivo
6. Necessità del procedimento di Valutazione integrata
7. Necessità del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
8. Norme Tecniche di Attuazione

1. Elementi costitutivi della Variante

La presente Variante al P.S. ai sensi degli artt. 15, 16 e 17 della L.R. 1/2005 è costituita dai seguenti elaborati:

- a) Relazione tecnica;
- b) Norme Tecniche di Attuazione;
- c) Tav. 18 P.S. – Struttura del Piano e Statuto dei luoghi – scala 1:10.000 – Stato variato;
- d) Relazione geologica.

2. Generalità

Il Comune di Castel Focognano dispone di un Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 13 del 11.03.2002 e approvato con D.C.C. n. 13 del 11.03.2003, e di un Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 49 del 29.09.2004 e approvato con D.C.C. n. 44 del 07.12.2005. Esso è fornito pertanto di strumenti urbanistici generali in perfetta vigenza e conformi alla L.R. 1/2005.

Nella predisposizione della Variante quinquennale di aggiornamento del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno apportare modifiche anche alle previsioni del Piano Strutturale. Modifiche di dettaglio, non incidenti sulla struttura generale del Piano, sui criteri e sugli indirizzi che ne stanno alla base.

Nel dettaglio, le modifiche al Piano riguardano la revisione delle quote aggiuntive di edilizia residenziale e modifiche di dettaglio alla perimetrazione di alcune UTOE.

3. La procedura di approvazione della Variante

Ai sensi del Titolo II Capo II della L.R. 1/2005, per procedere all'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale (nel nostro caso il Piano Strutturale) e loro varianti, deve essere seguita la procedura di cui agli artt. 15, 16 e 17 della L.R. 1/2005.

La stessa procedura, come previsto dall'art. 18 comma 2 della medesima legge, deve essere seguita per l'approvazione degli atti di governo del territorio (come il Regolamento Urbanistico) e loro varianti, qualora comportino modifiche al Piano Strutturale.

Ne consegue che per modificare contestualmente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico può essere seguita una procedura unificata, appunto quella illustrata dagli artt. 15, 16, 17 della legge regionale.

Conformemente a quanto previsto dal Titolo II Capo II, il Comune di Castel Focognano in data 15.01.2011 con D.G.M. n. 5 ha dato avvio al procedimento di

formazione della Variante, in conformità coi contenuti dell'art. 15 della L.R. 1/2005, pubblicando in data 27.01.2011 un avviso all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, e invitando gli interessati a presentare contributi e osservazioni in merito entro 60 giorni. A seguito di tale pubblicazioni sono giunti vari documenti da parte di privati e inoltre un contributo da parte della Regione Toscana, prot. 29194/N. 60.20 del 04.02.2011, pervenuto con prot. 923 del 10.02.2011, e un contributo da parte della Provincia di Arezzo, prot. 31989 07.10.06.11 del 16.02.2011, pervenuto con prot. 1192 del 21.02.2011.

Nel proprio documento la Regione:

- 1) richiama i contenuti della implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica, adottata con D.C.R. n. 32 del 16.06.2009 e ancora in attesa di definitiva approvazione, e in particolare gli artt. 20-25 relativi al 'Patrimonio collinare della Toscana' e gli artt. 17-19 relativi alla Presenza industriale in Toscana;
- 2) richiama i contenuti paesaggistici del PIT implementato e in particolare la Scheda di paesaggio relativa all'ambito n. 10 – Casentino in cui sono indicati i valori estetico-percettivi rilevati, gli obiettivi di qualità e le specifiche azioni prioritarie;
- 3) per quanto riguarda il dimensionamento della Variante, richiama i contenuti del Regolamento regionale n. 3/R del 09.02.2007 e in particolare la necessità di valutare le quantità non utilizzate nel quinquennio quali quantitativi residui del PS e di predisporre nel quadro della valutazione integrata una tabella relativa all'attuazione del RU vigente;
- 4) per quanto riguarda la Valutazione integrata e la Valutazione Ambientale Strategica, fa presente la necessità di eseguire la verifica di assoggettabilità della Variante alle procedure di VAS ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/2010 come modificata con L.R. 69/2010.

Per quanto riguarda il punto n. 1, si fa presente che gli artt. 17, 18 e 19 del PIT contengono prescrizioni che in genere non riguardano ambiti territoriali simili a quelli presenti nel territorio comunale di Castel Focognano, salvo quelle che riguardano il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse (art. 18) e l'inserimento dei nuovi insediamenti produttivi nei contesti paesaggistici circostanti (art. 19); gli artt. 20-25, invece, comprendono una serie di indicazioni che riguardano, per quanto attiene il livello comunale, sia gli strumenti della pianificazione territoriale che gli atti di governo del territorio; in particolare:

- l'art. 20 definisce il lemma 'patrimonio collinare';
- l'art. 21 pone, come condizione per gli interventi di recupero o di nuova edificazione nel patrimonio collinare, una serie di verifiche di funzionalità e di efficacia, di coerenza e di congruità degli interventi rispetto agli obiettivi del PIT, e inoltre

prescrive la disincentivazione degli interventi nel patrimonio collinare allo scopo di tutelarne i valori paesistici e ambientali, l'incentivazione delle tipologie progettuali ispirate al risparmio energetico e all'uso di fonti rinnovabili, il divieto di prevedere lottizzazioni di tipo urbano nelle aree collinari e di consentire sul patrimonio esistente interventi diversi da quelli di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso;

- l'art. 22 prescrive di adottare interventi e normative che favoriscano la tutela degli assetti agricolo-forestali, delle colture di pregio, delle sistemazioni agrarie significative, della biodiversità, della corretta regimazione delle acque, che incentivino l'uso di energie rinnovabili e che impediscano trasformazioni urbanistiche del territorio rurale che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica;
- l'art. 23 pone come condizione per gli interventi edilizi ed infrastrutturali nel territorio collinare il rispetto dei principi insediativi consolidati, delle caratteristiche storiche e dei valori paesaggistici, e ammette nuovi impegni di suolo per usi commerciali, turistici o del tempo libero solo a condizione che vengano eseguite verifiche di compatibilità e qualità paesaggistica e di compatibilità con i piani di bacino;
- l'art. 24 pone come condizioni per interventi di tipo turistico, sportivo e per il tempo libero la verifica della impossibilità di soluzioni alternative, l'obiettivo del recupero e della riqualificazione di specifici ambiti territoriali, l'uso di tecniche sostenibili;
- l'art. 25 pone come condizione per interventi del tipo sopra indicato la salvaguardia delle risorse essenziali del territorio, la tutela del valore dei paesaggi, la riqualificazione dei siti degradati.

Il Comune tiene conto delle indicazioni e delle prescrizioni sopra riportate e adegua ad esse il contenuto delle proprie previsioni localizzative e normative.

Per quanto riguarda il punto n. 2, la Scheda di paesaggio dell'ambito n. 10-Casentino individua i seguenti valori, obiettivi e azioni relativamente al contesto territoriale del Comune di Castel Focognano:

- *Valori estetico-percettivi*: Il complesso del Pratomagno;

Obiettivi di qualità: conservazione e tutela dei valori e degli elementi naturali;

Azioni (relativamente al Comune): assicurare il rispetto del vincolo paesaggistico e inibire ogni tipo di costruzione sui crinali.

- *Valori estetico-percettivi*: I tipi di paesaggio agrario, le sistemazioni agrarie, i boschi;

Obiettivi di qualità: conservazione e manutenzione del patrimonio forestale, delle sistemazioni agrarie, degli elementi caratteristici del paesaggio;

Azioni (relativamente al Comune): individuare le aree con sistemazioni agrarie di pregio, gli ambiti della struttura agraria tradizionale, incentivare la conservazione, la valorizzazione e il ripristino dei principali elementi persistenti del paesaggio storico agrario;

- *Valori estetico-percettivi:* i fondovalle stretti;

Obiettivi di qualità: mantenimento delle opere e delle sistemazioni idrauliche;

Azioni (relativamente al Comune): individuare e regolamentare gli elementi di corredo fluviale da tutelare.

- *Valori estetico-percettivi:* il sistema agricolo-forestale nel versante casentino del Pratomagno legato alla presenza del castagneto da frutto e degli essiccatoi per le castagne;

Obiettivi di qualità: mantenimento del sistema agricolo-forestale e dei manufatti collegati;

Azioni (relativamente al Comune): individuare le aree caratterizzate dai valori riconosciuti;

- *Valori estetico-percettivi:* gli insediamenti presenti sulle fasce collinari e montane, l'ambito rurale adiacente ai centri urbani;

Obiettivi di qualità: tutela e conservazione dei valori storico-culturali e riqualificazione del sistema agricolo degli insediamenti;

Azioni (relativamente al Comune): individuare le aree caratterizzate dai valori riconosciuti, favorire il consolidamento dei tessuti urbani storici, assicurare una progettazione degli assetti urbani coerente con le regole insediative tradizionali;

- *Valori estetico-percettivi:* i corsi d'acqua e le aree di pertinenza fluviale;

Obiettivi di qualità: tutela e conservazione dei valori storico-culturali e degli spazi inedificati per evitare saldature fra nuclei;

Azioni (relativamente al Comune): tutelare i corridoi ecologici e le aree inedificate di fondovalle;

- *Valori estetico-percettivi:* la ferrovia casentino e le viabilità storiche;

Obiettivi di qualità: tutela della viabilità panoramica con particolare riguardo al tracciato ferroviario;

Azioni (relativamente al Comune): individuare e tutelare la maglia dei percorsi storici, riqualificare sistemazioni e arredi dei percorsi, valorizzare i tratti stradali di interesse paesistico individuati dal PTCP;

- *Valori estetico-percettivi:* i centri urbani e gli aggregati collinari.

Obiettivi di qualità: tutela dei centri storici, degli aggregati e delle aree rurali circostanti;

Azioni (relativamente al Comune): individuare e tutelare con specifica normativa i centri storici e le aree rurali circostanti, localizzare le nuove addizioni insediative in coerenza con il contesto;

Il Comune tiene conto delle indicazioni sopra riportate e adegua ad esse il contenuto delle proprie previsioni localizzative e normative.

Nel proprio documento la Provincia di Arezzo fa presente la necessità di tener conto, nella elaborazione della Variante, dei seguenti elementi contenuti nel PTCP della Provincia approvato con D.C.P. n. 72 del 16.05.2000:

- 1) il sistema insediativo di antica formazione;
- 2) le direttive di cui agli artt. 13 e 25 delle norme del PTCP;
- 3) il paesaggio agrario e le sistemazioni tipiche della collina e della pianura;
- 4) la carta della pericolosità geomorfologica e idraulica;
- 5) le direttive di cui agli artt. 17 e 24 delle norme del PTCP;
- 6) le direttive finalizzate alla tutela delle aree con sistemazioni a terrazzi e ciglioni;
- 7) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
- 8) i vincoli sovraordinati e in particolare quello paesistico;
- 9) le direttive di cui agli artt. 12 e 25 delle norme del PTCP;
- 10) le direttive per la procedura generale di valutazione di cui all'art. 46 del PTCP;
- 11) gli allegati alle norme del PTCP.

Inoltre il contributo provinciale richiama i seguenti piani di settore o specifici:

- a) il Piano faunistico-venatorio;
- b) il primo e secondo Programma regionale delle Aree naturali protette;
- c) il Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE 2000);
- d) il Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle Aree scavate (PRAER);
- e) il Piano delle Attività Estrattive della Provincia di Arezzo (PAERP);
- f) il Piano di Bacino dei Trasporti;
- g) i provvedimenti relativi al rischio idraulico e alla difesa del suolo;
- h) il Piano Provinciale di gestione dei rifiuti;
- i) il Piano di Indirizzo Energetico Regionale.

Infine il contributo provinciale, data la indeterminatezza dei contenuti del documento di avvio, dichiara di non poter fornire elementi più esauritivi in ordine alla compatibilità della Variante con le indicazioni del PTCP.

Il Comune tiene conto delle indicazioni sopra riportate e adegua ad esse il contenuto delle proprie previsioni localizzative e normative.

4. Caratteristiche e obiettivi delle modifiche previste

4.1 IL DIMENSIONAMENTO DELLE NUOVE QUOTE AGGIUNTIVE DI EDILIZIA RESIDENZIALE

In sede di redazione del Piano Strutturale, quasi dieci anni fa, le nuove quote aggiuntive vennero calcolate sulla base dei dati allora disponibili, e in particolare sui dati del censimento generale della popolazione dell'anno 1991, in quanto i dati del censimento 2001 non erano disponibili. Di seguito si riporta il riepilogo del dimensionamento così come risultante dal 'Calcolo del fabbisogno residenziale' di cui al Capitolo 5.2 della Relazione Generale al P.S.:

Domanda da soddisfare	277 alloggi
Offerta derivante dal recupero	122 alloggi
Quote di edilizia aggiuntiva	155 alloggi

Dette quote di edilizia aggiuntiva non sono state utilizzate per intero nella prima stesura del Piano Strutturale, che si è limitato a prevedere nelle varie UTOE un volume complessivo corrispondente a 144 nuovi alloggi (11 in meno).

Il quadro riassuntivo delle previsioni nelle singole UTOE, riportato in appendice alle Norme Tecniche di Attuazione del P.S. (art. 95) è infatti il seguente:

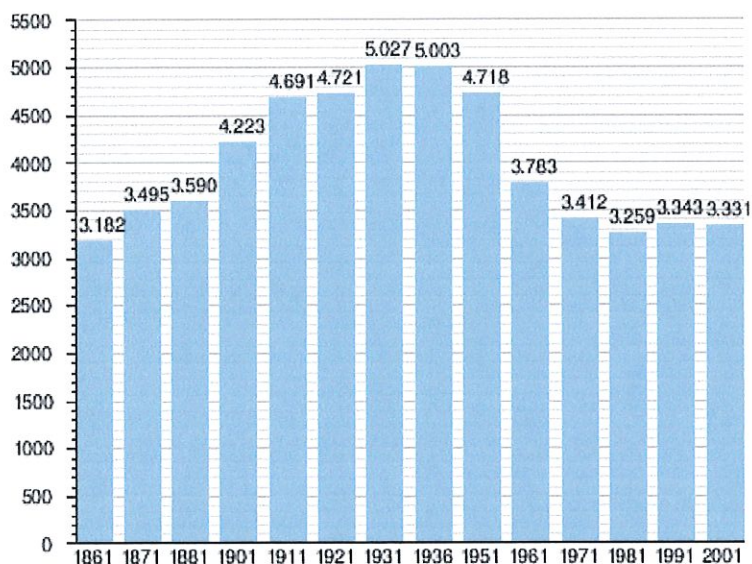
QUADRO RIEPILOGATIVO

U.T.O.E.	Quote di edilizia aggiuntiva		Spazi per servizi e infrastrutture	
	Uso residenziale (n. abitazioni)	Uso produttivo (mq. coperti)	Minimo mq.	Massimo mq.
1.2.1 Calleta	3	-----	4.600	5.800
1.2.2 Carda	10	-----	9.300	11.700
2.1.1 Castel Focognano- Rapille	20	mq. 2.000	7.600	9.500
2.2.1 Area estratti- va di Begliano	----	mc. 200.000	-----	-----
2.2.2 Pieve a Socana	30	mq. 4.000	16.900	21.100
2.3.1 Ornina	5	-----	1.800	2.300
2.3.2 Salutio	30	mq. 4.000	9.800	12.300
2.5.1 Zenna	6	----	2.500	3.200
3.2.1 Rassina	40	mq. 5.000	71.100	88.800
Totali	144	mq. 15.000	123.600	154.700

Nel successivo Regolamento Urbanistico, le quote di edilizia disponibili sono state impiegate in maniera cospicua (inizialmente 133 abitazioni su 144 previste, salite a 137 con le ultime Varianti), a dimostrazione del fatto che le previsioni del fabbisogno non erano state redatte in modo eccessivamente ottimistico. Si può pertanto dire che la capacità insediativa del Piano Strutturale risulta quasi utilizzata quasi per intero.

Negli anni trascorsi successivamente alla redazione del Piano Strutturale, alcuni fattori hanno modificato il quadro conoscitivo sul quale si è basato il calcolo del fabbisogno abitativo; in particolare, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori:

- a) l'andamento demografico: fra i censimenti del 1981 e quello del 2001 la popolazione residente è passata da 3.259 a 3.331 unità, con un trend positivo che ha subito un leggero arresto negli ultimi anni (3.305 residenti al 01.01.2011) ma che conferma sostanzialmente una tenuta consolidata attorno ai 3.300 abitanti;



- b) l'attività edilizia che ha conosciuto nel periodo successivo all'approvazione del Regolamento Urbanistico una fase di sviluppo con l'approvazione di alcuni progetti di lottizzazione nel Capoluogo comunale, e il rilascio di numerosi permessi di costruire, in particolare nelle UTOE di Salutio, Castel Focognano, .

La combinazione di tali fattori ha portato a valutare la possibilità di rivedere le stime del fabbisogno abitativo, non tanto in senso complessivo quanto nella distribuzione delle quote aggiuntive fra le varie UTOE; nella fattispecie, si ritiene opportuno agire su due direttrici, una riguardante la integrale utilizzazione delle quote fissate dal Piano Strutturale, in quanto le stesse possono essere tuttora considerate sufficienti, l'altra riguardante il rafforzamento di alcune situazioni, quali quelle di Rassina, Castel Focognano e soprattutto Salutio, in cui la dinamica edilizia e le richieste di nuovi interventi sono risultate maggiori del previsto.

In altre parole, la presente Variante non modifica il 'tetto' di nuove volumetrie a suo tempo fissato per il PS, ma porta al 100% la percentuale di utilizzazione di tale quantità massima e modifica la distribuzione delle volumetrie fra le varie UTOE.

Sulla base delle considerazioni sopra svolte, si ritiene opportuno modificare il quadro distributivo delle quote aggiuntive nel modo seguente:

QUADRO RIEPILOGATIVO DI VARIANTE

U.T.O.E.	Quote di edilizia aggiuntiva previste dal P.S. vigente		Quote di edilizia aggiuntiva previste dal P.S. variato	
	Uso residenziale	Uso produttivo	Uso residenziale	Uso residenziale
1.2.1 Calleta	3	-----	3	-----
1.2.2 Carda	10	-----	7	-----
2.1.1 Castel Focognano- Rapille	20	mq. 2.000	23	mq. 2.000
2.2.1 Area estrattiva di Begliano	-----	mc. 200.000	-----	mc. 200.000
Pieve a Socana	30	mq. 4.000	30	mq. 4.000
2.3.1 Ornina	5	-----	5	-----
2.3.2 Salutio	30	mq. 4.000	40	mq. 4.000
2.5.1 Zenna	6	-----	6	-----
3.2.1 Rassina	40	mq. 5.000	41	mq. 5.000
Totali	144	15.000	155	15.000

Gli incrementi quindi, rispetto al PS vigente, corrispondono a n. 11 nuove unità (corrispondenti alla disponibilità residua del fabbisogno complessivo, a suo tempo calcolato in 155 alloggi) di cui 10 nell'UTOE di Salutio e una nell'UTOE di Rassina.

Un'altra modifica, però a livello interno, riguarda la redistribuzione delle quote aggiuntive fra le UTOE di Carda e Castel Focognano; in considerazione della dinamica delle richieste, si è ridotta la quota di Carda da 10 a 7 unità e aumentato quello di Castel Focognano da 20 a 23, restando invariato il totale di 30 unità.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare le ubicazioni delle nuove unità aggiuntive, in coerenza con il quadro conoscitivo del P.S., nel rispetto delle indicazioni espresse nella 'Relazione sulle attività di valutazione' allegato al P.S., e in condizioni di compatibilità con le direttive espresse dal P.T.C.P. Dette ubicazioni dovranno pertanto

essere individuate nel rispetto delle invarianti strutturali, dei criteri insediativi e dei fattori di fragilità individuati dal P.S.

Dovrà inoltre essere verificata la sostenibilità dei nuovi interventi in ordine ai problemi relativi alla difesa del suolo, alla regimazione delle acque, all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque reflue, al fabbisogno energetico, al ciclo dei rifiuti, all'inquinamento acustico e ambientale.

4.2 MODIFICHE AL PERIMETRO DELLE UTOE

Oltre alle modifiche sopra descritte alle quote aggiuntive di edilizia residenziale, la variante al PS comprende anche limitate modifiche al perimetro di due UTOE, quella di Castel Focognano e quella di Salutio.

In sede di formazione del Piano Strutturale, per la definizione dei perimetri delle UTOE nel caso di UTOE particolarmente raccolte e di struttura semplice si sono assunti i perimetri delle aree di tutela paesistica degli aggregati (Calleta, Ornina); nelle realtà più complesse oltre ai perimetri delle aree di tutela si sono presi in considerazione confini naturali o costruiti, quali i perimetri di aree boscate, strade, corsi d'acqua, linee di crinale.

Sulla base di tali criteri, non aventi carattere tassativo, si è proceduto alla revisione dei perimetri delle due UTOE sopra elencate in relazione all'accoglimento di talune richieste di insediamento che andavano a interessare aree marginali o di poco esterne rispetto ai perimetri attuali. Nella fattispecie:

- per quanto riguarda l'UTOE di Castel Focognano – Rapille, si sono presi in considerazione il confine all'estremità occidentale dell'UTOE, in corrispondenza del Cimitero comunale, e quello all'estremità sud-orientale in località Balestro;
- nel primo caso il confine attuale corre lungo la strada provinciale per Carda e Calleta; allo scopo di includere nell'UTOE una limitata area esterna a detta strada, una radura circondata da aree boscate in cui si intende individuare una sottozona di completamento e una sottozona per impianti in corrispondenza di un deposito di gas esistente, si ritiene opportuno spostare il confine dal limite artificiale costituito dalla strada a quello naturale costituito dal perimetro dell'area boscata;
- nel secondo caso, analogamente, allo scopo di ampliare una sottozona B esistente sul confine dell'UTOE con la formazione di altre due zone B3, in un'area sostanzialmente omogenea con quelle confinanti all'interno dell'UTOE dal punto di vista geomorfologico e agricolo, si ritiene opportuno spostare il confine meridionale, che attualmente corre lungo una astratta linea orizzontale, lungo una curva altimetrica, quella corrispondente

ai 400 m.s.l.m., e raccordarsi poi con il tracciato della strada comunale per Carda fino al confine esistente;

- per quanto riguarda l'UTOE di Salutio, si è preso in considerazione il confine orientale, lungo la strada provinciale diretta verso Rassina. Nello stato attuale detto confine è tracciato quasi in verticale, seguendo nella porzione a monte della provinciale il limite fra l'ambito di trasformabilità urbana (ATU) e la sottozona agricola E2, e nella porzione a valle, ma solo in parte, un argine trasversale del torrente Salutio. Allo scopo di consentire la individuazione di una nuova area residenziale poco all'esterno del confine attuale, si è ritenuto di spostare il confine, a monte in corrispondenza del limite fra la sottozona agricola E2 e la circostante area boscata, a valle lungo il corso del torrente Salutio.

Da quanto sopra esposto si rileva che le modifiche al Piano Strutturale, sotto questo aspetto, hanno rilevanza assolutamente minima e impatto praticamente nullo su quelli che sono i criteri informativi, gli obiettivi e gli indirizzi del Piano.

5. Il quadro conoscitivo

Per quanto riguarda il quadro conoscitivo relativamente alle aree interessate dalla presente Variante, oltre a quanto specificato al punto precedente si rimanda alla Relazione Generale al vigente Piano Strutturale.

6. Necessità del procedimento di valutazione integrata

Ai sensi dell'art. 11 comma 1 della L.R. 1/2005 i Piani Strutturali e loro varianti sono soggetti a valutazione integrata degli effetti. Il Regolamento regionale n. 4/R del 09.02.2007, pubblicato sul BURT del 14.02.2007, stabilisce le modalità di esecuzione della valutazione.

Tutto ciò premesso, si è ritenuto necessario – nonostante il carattere limitato e non sostanziale della presente Variante – eseguire il procedimento di valutazione, accorpando peraltro, come ammesso dall'art. 4 comma 4 del Regolamento, la fase iniziale e quella intermedia in una fase unica data l'assenza di problematiche o di criticità particolari.

Il Comune ha avviato il procedimento di valutazione integrata con l'approvazione di un documento di valutazione iniziale e intermedia mediante Deliberazione di G.M. n. 129 del 31.08.2011. Detto documento è stato posto in pubblicazione in data 10.09.2011 all'Albo

Pretorio e sul sito Internet del Comune www.comune.castel-focognano.ar.it; inoltre il documento è stato trasmesso ai seguenti soggetti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Comunità Montana del Casentino;
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Arezzo;
- Ufficio Regionale del Genio Civile di Arezzo;
- A.S.L. n. 8 – Zona Casentino;
- ARPAT – Dipartimento di Arezzo;

Inoltre un avviso dell'avvio del procedimento di valutazione, con l'invito a consultare gli atti presso il Comune o attraverso il sito Internet, è stato inviato alle associazioni ambientaliste locali ATASAC, WWF, Lega Ambiente del Casentino, e alle associazioni locali dei commercianti, degli agricoltori, degli artigiani e degli industriali.

Il termine per la presentazione di eventuali pareri e/o contributi scadeva 30 giorni dopo la data della pubblicazione (10.10.2011) e risulta pervenuto un solo contributo da parte dell'Autorità di Bacino del fiume Arno con nota del 22.09.2011 prot. n. 3952, pervenuta il 26.09.2011 con prot. 6298, con l'invito ad assicurare, nella predisposizione delle Varianti in oggetto, la conformità alle disposizioni del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con DPCM 06.05.2005.

Successivamente, oltre la scadenza di cui sopra, perveniva con prot. 6885 del 21.10.2011 un contributo della Soprintendenza ai BB.AA. di Arezzo (prot. 9294 del 17.10.2011) che in sostanza, dato il carattere assolutamente preliminare della documentazione trasmessa, si riserva di esprimere il proprio parere al momento in cui verranno presentate proposte più concrete e direttamente incidenti sul territorio.

Sulla base dei contributi pervenuti nei termini, in data 22.10.2011 con D.G.M. n. 155 veniva approvato il documento di sintesi della Valutazione integrata, comprensivo di Rapporto ambientale e di sintesi non tecnica delle informazioni; detto documento in data 29.10.2011 veniva posto a disposizione dei medesimi Enti e associazioni già interessati dall'invio del documento iniziale, per la presentazione di eventuali contributi.

In data 14.11.2011 perveniva con prot. 7403 la nota prot. 281543/N.60.20 del 10.11.2011 da parte della Regione Toscana, con la quale si sollevano i seguenti punti relativi al Documento di valutazione iniziale e intermedia:

- punto 5.1 del Documento: si chiede di approfondire il rapporto fra nuove previsioni e condizioni di pericolosità idraulica e geologica;

- punto 5.3: si chiede di approfondire i problemi relativi agli emungimenti e ai consumi idrico in rapporto alle nuove previsioni insediative;
- punto 5.4: si chiede di introdurre misure di contenimento o di mitigazione in rapporto agli effetti negativi dei nuovi insediamenti sul paesaggio;
- infine si ricordano le salvaguardie di cui all'art. 36 comma 6 del PIT per quanto riguarda le aree sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c).

Dei rilievi formulati dalla Regione si è tenuto conto nella formulazione definitiva del progetto di Variante e in relazione a detti rilievi si è provveduto a integrare con un documento aggiuntivo la Relazione di sintesi di cui sopra.

7. Necessità del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è regolato dal Titolo II della L.R. 10/2010 così come modificata dalla L.R. 69/2010; l'art. 5 comma 2 stabilisce che devono essere assoggettati obbligatoriamente a VAS:

- 1) piani e programmi che riguardino i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, del turismo, della valutazione e gestione della qualità dell'aria, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e contestualmente riguardino progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA;
- 2) i piani e programmi che riguardino siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica.

Inoltre l'art. 5 comma 3 stabilisce che debba essere eseguita una verifica di assoggettabilità a VAS per i piani e programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, per le modifiche ai piani e programmi di cui al comma 2, e per i piani e programmi diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

E' chiaro che con questa nuova formulazione del comma 3 (precedentemente erano assoggettati a verifica i piani e programmi diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti soggetti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA) sono assoggettate a verifica tutte le varianti urbanistiche, anche le più modeste, in quanto esse costituiscono pur sempre il presupposto per il rilascio di autorizzazioni edilizie, permessi di costruire eccetera.

Si è reso quindi necessario sottoporre la presente Variante, unitamente alla contestuale Variante al R.U., a verifica di assoggettabilità con le procedure di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010. È stato pertanto approvato con D.G.M. n. 130 del 31.08.2011 un Documento preliminare che è stato pubblicato all'Albo e sul sito Internet e trasmesso ai medesimi soggetti interessati dal procedimento di valutazione integrata.

Nei termini stabiliti (30 gg. dalla pubblicazione) risulta pervenuto un solo contributo da parte dell'Autorità di Bacino del fiume Arno con nota del 22.09.2011 prot. n. 3953, pervenuta il 26.09.2011 con prot. 6299, con l'invito ad assicurare, nella predisposizione delle Varianti in oggetto, la conformità alle disposizioni del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con DPCM 06.05.2005.

Successivamente, oltre la scadenza di cui sopra, perveniva con prot. 6885 del 21.10.2011 un contributo della Soprintendenza ai BB.AA. di Arezzo (prot. 9294 del 17.10.2011) che in sostanza, dato il carattere assolutamente preliminare della documentazione trasmessa, si riserva di esprimere il proprio parere al momento in cui verranno presentate proposte più concrete e direttamente incidenti sul territorio.

Sulla base dei contributi pervenuti nei termini, in data 22.10.2011 con D.G.M. n. 154 l'autorità competente approvava un documento conclusivo determinando di escludere motivatamente la Variante in oggetto dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica. Detto documento veniva posto a disposizione del pubblico in data 28.10.2011, e nei 20 giorni successivi non sono pervenuti al Comune contributi o altri documenti al riguardo.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STATO ATTUALE

ART. 87 - UNITA' TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI CARDA

1. Oggetto: corrisponde a una porzione del Sub-sistema altocollinare del castagneto, posta sul versante sinistro del Borro di Carda, caratterizzata dalla presenza del centro abitato di Carda e dal sistema circostante di coltivi in parte terrazzati sovrastati da boschi.
2. Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:
 - a) il nucleo antico di Carda e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) la edilizia rurale di antica formazione;
 - c) la viabilità storica;
 - d) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - e) le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
 - f) le aree fragili dal punto di vista morfologico e idraulico;
 - g) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - h) i boschi.
3. Prescrizioni e vincoli del PTCP: vedi le Tav. n. 3 e 16 del P.S.
4. Obiettivi per l'area: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.
5. Prescrizioni per il R.U.: l'area dovrà essere gestita come ambito a destinazione agricola e residenziale. Il R.U. detterà inoltre regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente; saranno ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 68 delle presenti Norme.
6. Salvaguardie: fino all'approvazione del R.U. continueranno ad applicarsi le norme per le zone agricole di cui alla L.R. 64/95, con esclusione di nuove costruzioni; gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono quelli di cui ai punti a), b), c) e d) dell'art. 4 comma 2 della L.R. 52/99 con esclusione di quelli di cui al punto d.3) del medesimo comma; è fatta eccezione per gli immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 97 delle presenti N.T.A., per i quali sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 4 citato, e inoltre gli interventi di ristrutturazione edilizia (esclusi quelli di cui ai punti d.1), d.2), d.3) dell'art. 4 comma 2 della L.R. 52/99) che non comportino modifica degli elementi strutturali sia verticali che orizzontali (esclusa la formazione di porte di dimensioni normali nelle murature interne) e delle aperture esterne, e il mutamento della destinazione d'uso oltre i limiti fissati dall'art. 4 comma 3 della L.R. 23.05.1994 n. 39. Saranno ammessi inoltre interventi di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti nelle aree di completamento incluse nel P.d.F. vigente, nei limiti dei parametri urbanistici di zona. Sono inoltre ammesse nuove costruzioni nelle aree di completamento incluse nel P.d.F. vigente, a condizione che esistano, o vengano contestualmente realizzate, le infrastrutture necessarie. Per le sottozone omogenee

classificate come "A" nel vigente P.d.F., inoltre, continueranno ad applicarsi le norme di cui alla Variante approvata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80.

7. Dimensioni massime ammissibili: nell'UTOE sono previste, secondo le localizzazioni e le modalità indicate dal R.U., quote aggiuntive di edilizia residenziale per complessive 10 nuove abitazioni da realizzare su aree di completamento e integrazione dell'abitato esistente, oppure su aree agricole marginali non interessate da sistemazioni agrarie particolari, ovvero su aree di espansione da ubicare nell'Ambito di Trasformabilità Urbana e da sottoporre a P.U.A. Il R.U. dovrà altresì prevedere spazi per attrezzature pubbliche e infrastrutture in misura non inferiore a mq. 9.300 e non superiore a mq. 11.700.

ART. 88 - UNITA' TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI CASTEL FOCOGNANO - RAPILLE

1. Oggetto: corrisponde a una porzione baricentrica del Sub-sistema collinare dell'alto Soliggine, sul versante destro del torrente, caratterizzata dalla presenza del centro storico di Castel Focognano e da una sparsa edilizia rurale nella fascia che collega, lungo la strada per Carda e Calleta, tale centro al nucleo di Rapille; fanno corona al centro abitato sistemi di coltivi appoderati, in parte terrazzati, inframezzati a boschi.
2. Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:
 - a) il nucleo antico di Castel Focognano e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) la edilizia rurale di antica formazione;
 - c) la viabilità storica;
 - d) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - e) le aree agricole della Variante 8a2 – Coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina;
 - f) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - g) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - h) i boschi.
- 3) Prescrizioni e vincoli del PTCP: vedi le Tav. n. 3 e 16 del P.S.
- 4) Obiettivi per l'area: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella U.T.O.E. in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.
- 5) Prescrizioni per il R.U.: l'area dovrà essere gestita come ambito a destinazione agricolo-residenziale, secondo le indicazioni della L.R. 64/95 e delle specifiche norme per le zone agricole. Il R.U. detterà inoltre regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente; saranno ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 68 delle presenti Norme.
- 6) Salvaguardie: fino all'approvazione del R.U. continueranno ad applicarsi le norme per le zone agricole di cui alla L.R. 64/95, con esclusione di nuove costruzioni; gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono quelli di cui ai punti a), b), c) e d) dell'art. 4 comma 2 della L.R. 52/99 con esclusione di quelli di cui al punto d.3) del medesimo comma; è fatta eccezione per gli immobili compresi negli elenchi di cui all'art.

97 delle presenti N.T.A., per i quali sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 4 citato, e inoltre gli interventi di ristrutturazione edilizia (esclusi quelli di cui ai punti d.1), d.2), d.3) dell'art. 4 comma 2 della L.R. 52/99) che non comportino modifica degli elementi strutturali sia verticali che orizzontali (esclusa la formazione di porte di dimensioni normali nelle murature interne) e delle aperture esterne, e il mutamento della destinazione d'uso oltre i limiti fissati dall'art. 4 comma 3 della L.R. 23.05.1994 n. 39; sono comunque fatte salve le eventuali norme più restrittive stabilite dagli Elenchi a suo tempo approvati ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/79. Saranno ammessi inoltre interventi di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti nelle aree di completamento incluse nel P.d.F. vigente, nei limiti dei parametri urbanistici di zona. Sono inoltre ammesse nuove costruzioni nelle aree di completamento e di espansione incluse nel P.d.F. vigente, a condizione che esistano, o vengano contestualmente realizzate, le infrastrutture necessarie. Per le sottozone omogenee classificate come "A" nel vigente P.d.F., inoltre, continueranno ad applicarsi le norme di cui alla Variante approvata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80.

- 7) Dimensioni massime ammissibili: nell'U.T.O.E. sono previste, secondo le localizzazioni e le modalità indicate dal R.U., quote aggiuntive di edilizia residenziale per complessive 20 nuove abitazioni da realizzare per un massimo del 30% su aree di completamento e integrazione degli abitati esistenti, oppure su aree agricole marginali non interessate da sistemazioni agrarie particolari, per il resto su aree di espansione da ubicare nell'Ambito di Trasformabilità Urbana e da sottoporre a P.U.A. Fino a un massimo di 2 nuove abitazioni, incluse nel suddetto totale di 20, potranno essere localizzate al di fuori dell'UTOE, nell'ambito del sistema insediativo di Cinano, a condizione che in sede di R.U. vengano compiute approfondite verifiche urbanistiche, paesaggistiche e morfologiche in ordine alla localizzazione degli interventi. In località Rapille potranno essere realizzate quote aggiuntive di edilizia a destinazione artigianale per un massimo di mq. 2.000. Il R.U. dovrà altresì prevedere spazi per attrezzature pubbliche e infrastrutture in misura non inferiore a mq. 7.600 e non superiore a mq. 9.500.

ART. 92 - UNITA' TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI SALUTIO

1. Oggetto: corrisponde a una porzione del Sub-sistema collinare del Salutio, ubicata sul versante sinistro del torrente e caratterizzata dalla presenza del centro abitato di Salutio e del castello omonimo che lo sovrasta; comprende una porzione di stretto fondovalle compreso tra il corso d'acqua e la strada provinciale e, a monte di questa, coltivi appoderati, in parte terrazzati, intorno e al di sopra del centro abitato.
2. Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:
 - a) il centro storico di Salutio e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) la edilizia rurale di antica formazione;
 - c) la viabilità storica;
 - d) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - e) le aree agricole della Variante 1d – Fondovalle stretti, 8a – Coltivi appoderati densi e continui, e 8a2 – Coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina;
 - f) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - g) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - h) i boschi.
3. Prescrizioni e vincoli del PTCP: vedi le Tav. n. 3 e 16 del P.S.
4. Obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed

insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.

5. Prescrizioni per il R.U.: l'area dovrà essere gestita come ambito a destinazione residenziale e agricola, secondo le indicazioni della L.R. 64/95 e delle specifiche norme per le zone agricole. Il R.U. detterà inoltre regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente. Saranno ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 68 delle presenti Norme.
6. Salvaguardie: fino all'approvazione del R.U. continueranno ad applicarsi le norme per le zone agricole di cui alla L.R. 64/95, con esclusione di nuove costruzioni; gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono quelli di cui ai punti a), b), c) e d) dell'art. 4 comma 2 della L.R. 52/99 con esclusione di quelli di cui al punto d.3) del medesimo comma; è fatta eccezione per gli immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 97 delle presenti N.T.A., per i quali sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 4 citato, e inoltre gli interventi di ristrutturazione edilizia (esclusi quelli di cui ai punti d.1), d.2), d.3) dell'art. 4 comma 2 della L.R. 52/99) che non comportino modifica degli elementi strutturali sia verticali che orizzontali (esclusa la formazione di porte di dimensioni normali nelle murature interne) e delle aperture esterne, e il mutamento della destinazione d'uso oltre i limiti fissati dall'art. 4 comma 3 della L.R. 23.05.1994 n. 39. Saranno ammessi inoltre interventi di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti nelle aree di completamento incluse nel P.d.F. vigente, nei limiti dei parametri urbanistici di zona. Sono inoltre ammesse nuove costruzioni nelle aree di completamento e di espansione incluse nel P.d.F. vigente, a condizione che esistano, o vengano contestualmente realizzate, le infrastrutture necessarie. Per le sottozone omogenee classificate come "A" nel vigente P.d.F., inoltre, continueranno ad applicarsi le norme di cui alla Variante approvata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80.
7. Dimensioni massime ammissibili: nell'UTOE sono previste, secondo le localizzazioni e le modalità indicate dal R.U., quote aggiuntive di edilizia residenziale per complessive 30 nuove abitazioni, da ubicare prevalentemente su aree di completamento e di espansione collocate nell'Ambito di Trasformabilità Urbana, e in misura minoritaria, non eccedente il 20%, nell'ambito dell'area di tutela paesistica dell'aggregato oppure su aree agricole marginali non interessate da sistemazioni agrarie particolari. Nell'Ambito di Trasformabilità Urbana potranno essere realizzate quote aggiuntive di edilizia a destinazione artigianale per un massimo di mq. 4.000. Il R.U. dovrà altresì prevedere spazi per attrezzature pubbliche e infrastrutture in misura non inferiore a mq. 9.800 e non superiore a mq. 12.300.

ART. 94 - UNITA' TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RASSINA

1. Oggetto: individua una porzione baricentrica del Sub-sistema di Pianura della bassa valle del Rassina, comprende anche una limitata porzione del Sub-sistema di pianura del Fosso della Crocina e corrisponde a un nodo territoriale ove all'incontrarsi dei corsi d'acqua principali del Comune (l'Arno, il torrente Soliggine, il torrente Rassina) fa da riscontro l'intrecciarsi delle maggiori vie di comunicazione: la ferrovia e la Statale 71 che percorrono il fondovalle, e le provinciali che portano a Talla e a Chitignano. Territorio esiguo e accidentato, fortemente antropizzato, sormontato, nella parte collinare che si estende verso est, da coltivi appoderati in piccola parte sistemati a terrazzi.

2. Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:
 - a) la struttura urbana di Rassina e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) la edilizia rurale di antica formazione;
 - c) la viabilità storica;
 - d) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - e) le aree agricole della Variante 1b – Fondovalle stretti;
 - f) le aree agricole della Variante 8a - Coltivi appoderati densi e continui;
 - g) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - i) i boschi.
3. Prescrizioni e vincoli del PTCP: vedi le Tav. n. 3 e 16 del P.S.
4. Obiettivi per l'area: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.
5. Prescrizioni per il R.U.: l'area dovrà essere gestita come ambito a destinazione parte urbana, parte agricola, seguendo per quest'ultima destinazione le indicazioni della L.R. 64/95 e delle specifiche norme per le varie zone agricole. Il R.U. detterà inoltre regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente; saranno ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 68 delle presenti Norme.
6. Salvaguardie: fino all'approvazione del R.U. continueranno ad applicarsi le norme per le zone agricole di cui alla L.R. 64/95, con esclusione di nuove costruzioni; gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono quelli di cui ai punti a), b), c) e d) dell'art. 4 comma 2 della L.R. 52/99 con esclusione di quelli di cui al punto d.3) del medesimo comma; è fatta eccezione per gli immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 97 delle presenti N.T.A., per i quali sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 4 citato, e inoltre gli interventi di ristrutturazione edilizia (esclusi quelli di cui ai punti d.1), d.2), d.3) dell'art. 4 comma 2 della L.R. 52/99) che non comportino modifica degli elementi strutturali sia verticali che orizzontali (esclusa la formazione di porte di dimensioni normali nelle murature interne) e delle aperture esterne, e il mutamento della destinazione d'uso oltre i limiti fissati dall'art. 4 comma 3 della L.R. 23.05.1994 n. 39. Saranno ammessi inoltre interventi di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti nelle aree di completamento e di espansione incluse nel P.d.F. vigente, nei limiti dei parametri urbanistici di zona. Sono inoltre ammesse nuove costruzioni a destinazione residenziale, produttiva, direzionale e assimilate nelle aree di completamento e di espansione incluse nel P.d.F. vigente, esclusa la sottozona artigianale D2 in località La Fratta, a condizione che esistano, o vengano contestualmente realizzate, le infrastrutture necessarie. Nelle aree comprese fra il torrente Rassina, il fiume Arno e la S.S. 71 è vietata la realizzazione di piani o locali interrati, e di locali seminterrati che abbiano il piano di calpestio a quota inferiore di oltre 1 metro rispetto alla quota del piano di campagna circostante il fabbricato, misurata nel punto più alto. Per il centro storico di Rassina, inoltre, continueranno ad applicarsi le previsioni e le norme di cui alla Variante specifica al P.d.F. approvata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80.

7. Dimensioni massime ammissibili: nell'UTOE sono previste, secondo le localizzazioni e le modalità indicate dal R.U., quote aggiuntive di edilizia residenziale per complessive 40 nuove abitazioni, nonché quote di insediamenti produttivi per complessivi mq. 5.000 coperti. Dette quote aggiuntive dovranno essere localizzate, all'interno degli Ambiti di Trasformabilità Urbana, su aree di completamento ovvero su aree di espansione da sottoporre a P.U.A. Il R.U. dovrà altresì prevedere spazi per attrezzature pubbliche e infrastrutture in misura non inferiore a mq. 71.100 e non superiore a mq. 88.800.

STATO VARIATO

ART. 87 - UNITA' TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI CARDA

1. Oggetto: corrisponde a una porzione del Sub-sistema altocollinare del castagneto, posta sul versante sinistro del Borro di Carda, caratterizzata dalla presenza del centro abitato di Carda e dal sistema circostante di coltivi in parte terrazzati sovrastati da boschi.
2. Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:
 - a) il nucleo antico di Carda e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) la edilizia rurale di antica formazione;
 - c) la viabilità storica;
 - d) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - e) le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati;
 - f) le aree fragili dal punto di vista morfologico e idraulico;
 - g) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - h) i boschi.
3. Prescrizioni e vincoli del PTCP: vedi le Tav. n. 3 e 16 del P.S.
4. Obiettivi per l'area: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.
5. Prescrizioni per il R.U.: l'area dovrà essere gestita come ambito a destinazione agricola e residenziale. Il R.U. detterà inoltre regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente; saranno ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 68 delle presenti Norme.
6. **(abrogato)**
7. Dimensioni massime ammissibili: nell'UTOE sono previste, secondo le localizzazioni e le modalità indicate dal R.U., quote aggiuntive di edilizia residenziale per complessive 7 nuove abitazioni da realizzare su aree di completamento e integrazione dell'abitato esistente, oppure su aree agricole marginali non interessate da sistemazioni agrarie particolari, ovvero su aree di espansione da ubicare nell'Ambito di Trasformabilità Urbana e da sottoporre a P.U.A. Il R.U. dovrà altresì prevedere spazi per attrezzature pubbliche e infrastrutture in misura non inferiore a mq. 9.300 e non superiore a mq. 11.700.

ART. 88 - UNITA' TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI CASTEL FOCOgnANO
- RAPILLE

1. Oggetto: corrisponde a una porzione baricentrica del Sub-sistema collinare dell'alto Soligginè, sul versante destro del torrente, caratterizzata dalla presenza del centro storico di Castel Focognano e da una sparsa edilizia rurale nella fascia che collega, lungo la strada per Carda e Calleta, tale centro al nucleo di Rapille; fanno corona al centro abitato sistemi di coltivi appoderati, in parte terrazzati, inframezzati a boschi.
2. Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:
 - a) il nucleo antico di Castel Focognano e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) la edilizia rurale di antica formazione;
 - c) la viabilità storica;
 - d) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - e) le aree agricole della Variante 8a2 – Coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina;
 - f) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - g) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - h) i boschi.
3. Prescrizioni e vincoli del PTCP: vedi le Tav. n. 3 e 16 del P.S.
4. Obiettivi per l'area: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella U.T.O.E. in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.
5. Prescrizioni per il R.U.: l'area dovrà essere gestita come ambito a destinazione agricolo-residenziale, secondo le indicazioni della L.R. 64/95 e delle specifiche norme per le zone agricole. Il R.U. detterà inoltre regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente; saranno ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 68 delle presenti Norme.
6. **(abrogato)**
7. Dimensioni massime ammissibili: nell'U.T.O.E. sono previste, secondo le localizzazioni e le modalità indicate dal R.U., quote aggiuntive di edilizia residenziale per complessive **23** nuove abitazioni da realizzare per un massimo del **70%** su aree di completamento e integrazione degli abitati esistenti, oppure su aree agricole marginali non interessate da sistemazioni agrarie particolari, per il resto su aree di **completamento** da ubicare nell'Ambito di Trasformabilità Urbana. Fino a un massimo di 2 nuove abitazioni, incluse nel suddetto totale di **23**, potranno essere localizzate al di fuori dell'UTOE, nell'ambito del sistema insediativo di Cinano, a condizione che in sede di R.U. vengano compiute approfondite verifiche urbanistiche, paesaggistiche e morfologiche in ordine alla localizzazione degli interventi. In località Rapille potranno essere realizzate quote aggiuntive di edilizia a destinazione artigianale per un massimo di mq. 2.000. Il R.U. dovrà altresì prevedere spazi per attrezzature pubbliche e infrastrutture in misura non inferiore a mq. 7.600 e non superiore a mq. 9.500.

ART. 92 - UNITA' TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI SALUTIO

1. Oggetto: corrisponde a una porzione del Sub-sistema collinare del Salutio, ubicata sul versante sinistro del torrente e caratterizzata dalla presenza del centro abitato di Salutio e del castello omonimo che lo sovrasta; comprende una porzione di stretto fondovalle compreso tra il corso d'acqua e la strada provinciale e, a monte di questa, coltivi appoderati, in parte terrazzati, intorno e al di sopra del centro abitato.
2. Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:
 - a) il centro storico di Salutio e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) la edilizia rurale di antica formazione;
 - c) la viabilità storica;
 - d) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - e) le aree agricole della Variante 1d – Fondovalle stretti, 8a – Coltivi appoderati densi e continui, e 8a2 – Coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina;
 - f) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - g) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - h) i boschi.
3. Prescrizioni e vincoli del PTCP: vedi le Tav. n. 3 e 16 del P.S.
4. Obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.
5. Prescrizioni per il R.U.: l'area dovrà essere gestita come ambito a destinazione residenziale e agricola, secondo le indicazioni della L.R. 64/95 e delle specifiche norme per le zone agricole. Il R.U. detterà inoltre regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente. Saranno ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 68 delle presenti Norme.
6. **(abrogato)**
7. Dimensioni massime ammissibili: nell'UTOE sono previste, secondo le localizzazioni e le modalità indicate dal R.U., quote aggiuntive di edilizia residenziale per complessive **40** nuove abitazioni, da ubicare prevalentemente su aree di completamento e di espansione collocate nell'Ambito di Trasformabilità Urbana, e in misura minoritaria, non eccedente il **30%**, nell'ambito dell'area di tutela paesistica dell'aggregato oppure su aree agricole marginali non interessate da sistemazioni agrarie particolari. Nell'Ambito di Trasformabilità Urbana potranno essere realizzate quote aggiuntive di edilizia a destinazione artigianale per un massimo di mq. 4.000. Il R.U. dovrà altresì prevedere spazi per attrezzature pubbliche e infrastrutture in misura non inferiore a mq. 9.800 e non superiore a mq. 12.300.

ART. 94 - UNITA' TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RASSINA

1. Oggetto: individua una porzione baricentrica del Sub-sistema di Pianura della bassa valle del Rassina, comprende anche una limitata porzione del Sub-sistema di pianura del Fosso della Crocina e corrisponde a un nodo territoriale ove all'incontrarsi dei corsi d'acqua principali del Comune (l'Arno, il torrente Soliggine, il torrente Rassina) fa da riscontro l'intrecciarsi delle maggiori vie di comunicazione: la ferrovia e la Statale 71 che percorrono il fondovalle, e le provinciali che portano a Talla e a Chitignano. Territorio esiguo e accidentato, fortemente antropizzato, sormontato, nella parte collinare che si estende verso est, da coltivi appoderati in piccola parte sistemati a terrazzi.
2. Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. 5/95:
 - a) la struttura urbana di Rassina e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) la edilizia rurale di antica formazione;
 - c) la viabilità storica;
 - d) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - e) le aree agricole della Variante 1b – Fondovalle stretti;
 - f) le aree agricole della Variante 8a - Coltivi appoderati densi e continui;
 - g) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - i) i boschi.
3. Prescrizioni e vincoli del PTCP: vedi le Tav. n. 3 e 16 del P.S.
4. Obiettivi per l'area: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generali stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il recupero e il consolidamento degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.
5. Prescrizioni per il R.U.: l'area dovrà essere gestita come ambito a destinazione parte urbana, parte agricola, seguendo per quest'ultima destinazione le indicazioni della L.R. 64/95 e delle specifiche norme per le varie zone agricole. Il R.U. detterà inoltre regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente; saranno ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 68 delle presenti Norme.
6. **(abrogato)**
7. Dimensioni massime ammissibili: nell'UTOE sono previste, secondo le localizzazioni e le modalità indicate dal R.U., quote aggiuntive di edilizia residenziale per complessive **41** nuove abitazioni, nonché quote di insediamenti produttivi per complessivi mq. 5.000 coperti. Dette quote aggiuntive dovranno essere localizzate, all'interno degli Ambiti di Trasformabilità Urbana, su aree di completamento ovvero su aree di espansione da sottoporre a P.U.A. Il R.U. dovrà altresì prevedere spazi per attrezzature pubbliche e infrastrutture in misura non inferiore a mq. 71.100 e non superiore a mq. 88.800.