

# Regolamento Urbanistico

## C. 2A VAS - Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica



# Comune di Castiglion Fibocchi

## Regolamento Urbanistico C. 2A

Il Sindaco: dott. Salvatore Montanaro  
L'assessore all'Urbanistica: Massimo Bonarini  
Il responsabile del procedimento: arch. Silvia Parigi  
Il garante per la comunicazione: Aldo Mancini

novembre 2012

**Progetto:**

arch. Antonio Mugnai (progettista incaricato)  
arch. Roberta Ciccarelli

**Collaboratori:**

arch. Sara Pattaro  
arch. Francesco Rocchi

**Consulenza agronomica:**

dott. Giovanni Solinas

**Indagini geologiche di supporto:**

dott. geol. Giorgio Francini

collaboratore:

dott. geol. Riccardo Ancillotti

**Studi idraulici di supporto:**

ing. Mauro Paci

VAS - Rapporto Ambientale  
e Sintesi non tecnica



## Indice

<b>1. Contenuti ed obiettivi del R.U. e rapporto con altri Piani.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contenuti principali del RU.....	5
1.2. Obiettivi generali del RU.....	15
1.3. Rapporto del RU con gli altri Piani.....	15
<b>2. Stato attuale dell'ambiente .....</b>	<b>22</b>
2.1. Acqua.....	23
2.2. Energia.....	24
2.3. Aria .....	25
2.4. Siti inquinati.....	26
2.5. Rifiuti .....	27
<b>3. Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche .....</b>	<b>28</b>
3.1. Paesaggio.....	28
3.2. Beni materiali e patrimonio culturale.....	29
3.3. Viabilità.....	30
3.4. Popolazione .....	30
<b>4. Aree di particolare rilevanza ambientale .....</b>	<b>31</b>
<b>5. Possibili impatti significativi sull'ambiente in relazione all'attuazione del R.U. ....</b>	<b>33</b>
<b>6. Misure previste .....</b>	<b>48</b>
<b>7. Monitoraggio .....</b>	<b>55</b>
<b>8. Sintesi non tecnica .....</b>	<b>57</b>

La presente relazione costituisce il Rapporto Ambientale per il nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fibocchi (Arezzo) ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 10/2010 e rende conto inoltre dei risultati della fase iniziale della valutazione integrata di cui agli artt. 5 e 6 del Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata.

Tale documento tiene conto delle norme VAS del D.Lgs. 152/2006 così come aggiornate dal D.Lgs. 4/2008 "Disposizioni correttive ed integrative alle norme in materia ambientale" e ss.mm.ii., riferite alla direttiva comunitaria 2001/42/CE, ed ai criteri riferiti dalle Leggi Regionali Toscane 1/2005 e 10/2010.

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica ha lo scopo di evidenziare come si pongono le scelte pianificatorie rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale e le possibili sinergie con altri strumenti di pianificazione sovraordinati e di settore.

Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del Piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione che devono essere recepite dallo stesso strumento urbanistico. Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di governo del territorio, sin dall'avvio delle attività, gli aspetti ambientali. L'elaborazione della VAS rappresenta, sia per il proponente che per il decisore, uno strumento di supporto per la formazione degli indirizzi e delle scelte di pianificazione, fornendo, mediante la determinazione dei possibili impatti delle azioni prospettate, opzioni alternative rispetto al raggiungimento di un obiettivo.

Le caratteristiche ambientali dello stato attuale, rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte di Piano e gli scenari evolutivi indotti dagli obiettivi del Piano, costituiranno la base su cui calibrare il sistema di monitoraggio.

In sostanza la VAS diventa per il piano, elemento:

- costruttivo;
- valutativo;
- gestionale;
- di monitoraggio.

Quest'ultima funzione di monitoraggio rappresenta uno degli aspetti innovativi introdotti dalla Direttiva 2001/42/CE, finalizzato a controllare e contrastare gli effetti negativi impreveduti derivanti dall'attuazione del piano e adottare misure correttive al processo in atto.

Le fasi procedurali per l'applicazione della procedura di VAS possono riassumersi come di seguito:

- svolgimento di una fase preliminare;
- elaborazione del rapporto ambientale;
- svolgimento di consultazioni;
- valutazione del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni;
- decisione;
- informazione sulla decisione;
- monitoraggio.

La direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, (recepita dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, contenente “Norme in materia ambientale”) concernente, nella Parte Seconda, la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente, introduce la VAS come un processo continuo che corre parallelamente all’intero ciclo di vita del piano, dalla sua elaborazione fino alla fase di attuazione e gestione. Essa ha l’obiettivo di “garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e di contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione e dell’adozione di piani [...] che possono avere effetti significativi sull’ambiente” (Art. 1).

Il compito di individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che l’attuazione del Piano proposto potrebbe avere sull’ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono essere adottate in considerazione degli obiettivi e dell’ambito territoriale del Piano stesso, è affidato al Rapporto Ambientale.

Il Rapporto Ambientale è redatto secondo i seguenti i punti elencati all’allegato VI “contenuti del Rapporto Ambientale di cui all’art. 13” della Parte Seconda del D. Lgs. 152/06, così come modificato dal D. Lgs. 4/08, poi ripresi ed aggiornati dall’allegato 2 della LR 10/10:

- a) *illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;*
- b) *aspetti pertinenti dello stato attuale dell’ambiente e sua evoluzione probabile senza l’attuazione del piano o del programma;*
- c) *caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;*
- d) *qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all’articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;*
- e) *obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale;*
- f) *possibili impatti significativi sull’ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l’acqua, l’aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l’interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;*
- g) *misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull’ambiente dell’attuazione del piano o del programma;*
- h) *sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;*
- i) *descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall’attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;*
- l) *sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.*

La direttiva 2003/35/CE sancisce il diritto per il pubblico di essere informato sulla predisposizione di strumenti di pianificazione e programmazione in materia ambientale, di avere la possibilità effettiva di partecipare ai procedimenti e di conoscerne le modalità e i soggetti referenti, mentre impone l'obbligo per le Autorità di prendere in esame le osservazioni pervenute e di informare il pubblico relativamente alle decisioni adottate e alle relative motivazioni.

I cittadini devono essere informati tramite pubblici avvisi oppure in altra forma adeguata quali mezzi di comunicazione elettronici, in una fase precoce delle procedure decisionali in materia ambientale, ed hanno il diritto di esprimere osservazioni e pareri alle autorità competenti.

A tal fine, la direttiva impone agli Stati membri di fissare scadenze adeguate per le varie fasi, che concedano un tempo sufficiente per informare il pubblico nonché per consentire ad esso di prepararsi e di partecipare efficacemente al processo decisionale.

Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito dalla L.R. del 12 febbraio 2010 n.10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza) così come modificata dalla L.R. del 30 dicembre 2010 n.60 e dalla L.R. del 17 febbraio 2012 n.6.

La VAS ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile e, quindi, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

La valutazione di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e dell'approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.



## 1. Contenuti ed obiettivi del Regolamento Urbanistico e rapporto con altri Piani

### *(lettera a - all.2)*

*illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi*

Secondo quanto disposto dalla L.R.01/05 il Regolamento Urbanistico è un atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale; esso si compone di due parti e costituisce quindi un quadro di riferimento per:

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

Il Regolamento Urbanistico ha durata quinquennale ed alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione dello stesso, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti.

### **1.1. Contenuti principali del RU**

Il Regolamento Urbanistico di Castiglion Fibocchi affronta la gestione del territorio suddividendola in tre principali tematiche:

- a. la definizione delle regole atte alla tutela delle risorse del territorio ed al loro corretto utilizzo;
- b. la gestione degli insediamenti esistenti in ambito urbano ed extraurbano;
- c. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

#### ***Tutela delle risorse del territorio***

In relazione alla tutela delle risorse naturali il Regolamento Urbanistico prescrive azioni che debbono essere svolte sia dai soggetti pubblici che da quelli privati in occasione di ogni intervento di modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto. In particolare si forniscono indicazioni in merito a:

- canalizzazioni agricole;
- viabilità rurale;
- recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni;
- opere di sbancamento, scavi e rinterrii;
- costruzioni interrato;
- elementi arborei isolati, filari e siepi;
- vegetazione ripariale.

Le invariati strutturali e le tutele strategiche definite dal Piano Strutturale trovano nel Regolamento Urbanistico una loro collocazione e definizione specifica. In particolare sono disciplinate dal RU:

- le aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati;

- le aree di tutela delle ville;
- le aree terrazzate ed i ciglionamenti;
- i boschi e le praterie naturali;
- le aree di interesse ambientale;
- i geotopi;
- i tipi e le varianti del paesaggio agrario;
- la tessitura agraria;
- le aree instabili;
- i siti contaminati;
- la viabilità storica.

In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile il Regolamento Urbanistico detta norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione alla compatibilità ambientale e paesaggistica, all'eco-efficienza energetica, al comfort abitativo ed alla salvaguardia della salute dei cittadini. Promuove inoltre la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicura che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano. In relazione a tale assunto nel territorio comunale di Castiglion Fibocchi è previsto il divieto di installare impianti di produzione di energia dal vento (impianti eolici) ad eccezione dei piccoli generatori eolici ad asse verticale.

Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile è applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, mentre negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia la superficie utile lorda (SUL) esistente potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% nel caso in cui vengano adottate tecniche e materiali capaci di raggiungere gli obiettivi di qualità edilizia e urbanistica e di sostenibilità ambientale.

Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia sono comunque resi obbligatori l'installazione di pannelli fotovoltaici di potenza non inferiore a 1 kWp per ciascuna unità abitativa, l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuale e la predisposizione di idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei terreni o altri usi compatibili. Sono infine previste norme generali per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, del consumo idrico e per il corretto smaltimento delle acque reflue e misure di limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico.

### ***Gli insediamenti esistenti in ambito urbano ed extraurbano***

La disciplina degli insediamenti esistenti verte sostanzialmente sulla lettura ed organizzazione del territorio in sistemi, sottosistemi ed ambiti. Con i sistemi funzionali il Regolamento Urbanistico, in sintonia con il Piano Strutturale, individua e

stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse la corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra l'organizzazione degli spazi e quella dei tempi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.

I sistemi individuati nel territorio del Comune di Castiglion Fibocchi sono:

- il sistema dei luoghi centrali;
  - il sistema della residenza;
  - il sistema della produzione;
- che assieme costituiscono il sistema insediativo;
- il sistema ambientale;
  - il sistema della mobilità.

La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è basata sullo studio dei caratteri tipologici ed aggregativi del territorio urbanizzato, nell'ambito della classificazione dei tessuti insediativi in sottosistemi funzionali.

Tale operazione è stata impostata nella prospettiva di fornire una classificazione delle aree urbane significativa dal punto di vista urbanistico ed in grado di rappresentare una sorta di griglia di riferimento di base non solo per la disciplina delle destinazioni d'uso ma anche per quella degli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ad ogni sottosistema corrisponde infatti una categoria di intervento che rappresenta il livello ed il tipo di trasformazione che può essere attuato su quell'area.

#### *Sottosistema R1 – i nuclei antichi*

Corrisponde agli isolati che appartengono alla città antica del capoluogo dove esiste una certa presenza del terziario - in particolare commercio - nelle parti a diretto contatto con gli spazi pubblici, soprattutto lungo alcuni percorsi particolarmente frequentati ed al nucleo antico di Gello Biscardo: in entrambi i contesti gli elementi salienti riconosciuti sono l'impianto di antica formazione dell'insediamento e la "vocazione" alla compresenza di più attività, oltre alla funzione residenziale. In tali contesti è consentito il solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo limitato, mentre le funzioni consentite, oltre alla residenza, sono le attività commerciali, le attività turistico ricettive, quelle direzionali ed i servizi e le attrezzature di uso pubblico.

#### *Sottosistema R2 – tessuti misti*

Sono aree connotate da una mescolanza funzionale dove la vicinanza della viabilità principale rappresenta un forte attrattore per attività soprattutto di tipo commerciale; in alcuni casi ciò ha dato luogo a tipologie ibride specifiche con compresenza di residenza ed altre attività.

In tali contesti si ritrovano sia tipologie riferibili alla casa isolata su lotto sia edifici plurifamiliari del tipo a blocco o lineare. Le categorie di intervento assegnate sono, oltre la ristrutturazione edilizia, anche la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica.

In ogni caso la principale caratteristica è rappresentata dalla presenza al piano terra di attività commerciali. Oltre alla funzione residenziale che costituisce la funzione principale, sono consentite le attività commerciali limitate agli esercizi di vicinato e

medie strutture di vendita, le attività turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere e residence), le attività direzionali ed i servizi e le attrezzature di uso pubblico.

#### *Sottosistema R3 – tessuti residenziali recenti*

Sono aree residenziali esito dello sviluppo urbano novecentesco e di interventi di completamento e densificazione del tessuto urbanizzato, formate principalmente da lottizzazioni costituite da villette o palazzine e connotate dunque da spazi quasi totalmente privatizzati.

Sono costituiti prevalentemente da tessuti a impianto non unitario puntiforme regolare; essi si sviluppano generalmente lungo strade secondarie di servizio ai quartieri e sono caratterizzati da una suddivisione più o meno regolare del territorio in lotti singoli. La tipologia insediativa di questo tessuto è quella della casa isolata su lotto con edifici uni/bifamiliari con spazi verdi privati circostanti.

Le categorie di intervento assegnate sono oltre la ristrutturazione edilizia anche la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica. Si consentono inoltre addizioni volumetriche “una tantum” fino ad un massimo incremento del 25% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente.

Caratterizzati dalla quasi esclusiva presenza della funzione residenziale in tali contesti sono comunque consentite anche le attività commerciali limitate agli esercizi di vicinato, le attività turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere e residence), le attività direzionali ed i servizi e le attrezzature di uso pubblico.

#### *Sottosistema R4 – i quartieri unitari*

Comprende zone occupate prevalentemente dagli insediamenti esito di progetti unitari, di epoca comunque recente, in particolare quelli di iniziativa pubblica, ai quali si sono aggiunti successivamente interventi di iniziativa privata, ed il quartiere di Sant’Agata; tali insediamenti interessano sostanzialmente il quadrante nord-ovest del capoluogo, dove sono in corso e/o previsti anche nuovi interventi con analoghe caratteristiche. Si tratta in generale di insediamenti dove la presenza di aree verdi nelle pertinenze e negli spazi aperti collettivi è rilevante.

Si tratta prevalentemente di tessuti a impianto unitario formalmente omogeneo pianificati e realizzati in seguito ad un disegno complessivo dell’area che ha considerato la collocazione degli edifici sul territorio, gli accessi e gli spazi aperti circostanti. Alcuni di questi risultano formalmente omogenei in quanto presentano un utilizzo dei materiali ed un disegno unitario derivante da un unico e complessivo progetto architettonico.

Le categorie di intervento assegnate sono la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, mentre si è ritenuto di non ricorrere alla sostituzione edilizia poiché si ritiene importante mantenere in tali situazioni il carattere di unitarietà dato sia dal disegno urbanistico che dal quello architettonico. Si consentono inoltre addizioni volumetriche “una tantum” fino ad un massimo incremento del 35% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente. Questi ultimi interventi dovranno rispettare i caratteri principali del tessuto insediativo nel quale si collocano senza alterarne l’eventuale unitarietà di forme e materiali.

Nel sottosistema R4 oltre alla residenza sono consentite le attività commerciali limitate agli esercizi di vicinato, le attività direzionali ed i servizi e le attrezzature di uso pubblico.

In sostanza a ciascun sottosistema è pertanto attribuita una categoria di intervento che “limita” gli interventi ammessi a quelli compatibili con le caratteristiche di quegli spazi e dà indicazioni specifiche ad essi pertinenti; rispetto a questa disciplina di carattere generale sono ulteriormente distinti quegli oggetti emergenti – edificati e non – per i quali il Regolamento Urbanistico, in conseguenza del loro particolare valore, dispone interventi specifici che ne tutelano maggiormente i caratteri e che quindi, rispetto alla disciplina generale, costituiscono “norma di eccezione”. Oltre al sistema della residenza sono inclusi nel sistema insediativo anche quello produttivo e quello dei luoghi centrali.

#### *Sistema della produzione*

Il sistema produttivo è articolato in tre sottosistemi.

Il sottosistema P1 Capisaldi della produzione, per il quale oltre alla funzione principale sono ammesse anche le attività commerciali all’ingrosso e depositi, i servizi e le attrezzature di uso pubblico. In tali aree sono consentiti gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e le addizioni volumetriche fino ad un rapporto di copertura massimo sul lotto “Rc” = 50%.

Il sottosistema P2 aree produttive a carattere artigianale e misto, nel quale oltre alla funzione principale sono ammesse anche le attività commerciali comprese quelle all’ingrosso ed i depositi, le attività direzionali ed i servizi e le attrezzature di uso pubblico. In tali aree sono consentiti gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e le addizioni volumetriche fino ad un rapporto di copertura massimo sul lotto “Rc” = 40%.

Il sottosistema P3 aree specializzate delle attrezzature tecnologiche e stoccaggio per il quale la destinazione d’uso ammessa è lo stoccaggio di rifiuti urbani ed assimilati. In tali aree sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### *Sistema dei luoghi centrali*

Il sistema dei luoghi centrali prevede il solo sottosistema L1 luoghi centrali di interesse comunale. In esso sono consentite le attività commerciali e direzionali, le attività turistico ricettive e la residenza nel caso in cui risulti integrata ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico o quando riferita ad abitazioni realizzate con finalità sociali. Nel sottosistema L1 gli interventi consentiti sono la ristrutturazione e la sostituzione edilizia. Per gli edifici e gli spazi aperti con destinazione d’uso esclusiva a servizi ed attrezzature di uso pubblico il Regolamento Urbanistico ammette tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte, compresi quelli di addizione funzionale e volumetrica e di sostituzione edilizia.

#### *Il territorio extraurbano*

Il territorio extraurbano è identificabile con il Sistema Ambientale, anch’esso articolato in sottosistemi. Fanno parte del sistema ambientale le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla

salvaguardia ambientale. Per tali contesti il Regolamento Urbanistico promuove il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti, incoraggiando operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato attraverso norme volte ad incrementare l'utilizzo di materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni, funzioni e tipologie, alla valorizzazione delle risorse del territorio ed anche al recupero delle aree degradate (che dovranno essere sottoposte ad interventi di rinaturalizzazione) comprese quelle agricole da tutelare, potenziare o riconvertire.

Il sistema ambientale si articola nei seguenti sottosistemi ed ambiti:

- V1: Riserva di naturalità: aree collinari e montane caratterizzate da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica; ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli e seminativi interclusi nelle aree boscate: definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.
- V2: Fascia di filtro e della biodiversità all'interno del quale si individua l'ambito di Gello Biscardo (V2.1): sottosistema articolato e composito che denota un elevato livello di biodiversità negli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici; si tratta di aree che svolgono un ruolo di stabilizzazione del rapporto tra contesti dotati di elevata naturalità (riserve di naturalità) ed ambiti antropizzati da riequilibrare; esse sono costituite prevalentemente da aree agricole pedecollinari, consolidate nell'uso e nei caratteri.
- V3: Corridoi e connessioni fluviali: si configura come componente essenziale della rete ecologica del territorio sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per la indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità le aree agricole, gli spazi verdi urbani); è costituito da elementi ed aree tra le più sensibili dal punto di vista idrologico ed ambientale, di elevata naturalità, prevalentemente boscate, organizzate sui corridoi fluviali e sulle connessioni degli affluenti.
- V4: Area naturalistica delle Balze: è strutturato da un insieme di spazi verdi territoriali, comprendenti parti di territorio agricolo, aree boscate ed ambiti fluviali, connotati dalla permanenza dei caratteri storici dei luoghi e dei loro usi e dalla qualità delle presenze vegetazionali nei quali è possibile, compatibilmente con i caratteri fisico-ambientali e storici e con gli usi esistenti, svolgere anche attività di tempo libero.
- V5: Aree agricole coltivate, all'interno del quale si individua l'ambito dei pianalti (V5.1): sono composte in particolare da aree agricole prevalentemente coltivate con assetti tradizionali a seminativi in aree non irrigue con presenza di vigneti o oliveti, colture tradizionali organizzate su estesi appoderamenti.
- V6: Caposaldo del verde urbano: si configura come parte qualificata della rete ecologica urbana-territoriale, di continuità tra il territorio aperto e le aree urbanizzate: essa è funzionale al riequilibrio dell'ecosistema urbano e per creare una base di luoghi verdi e di attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

Per i sottosistemi V1, V2, V4 e V5 sono ammesse tutte le funzioni che il Regolamento Urbanistico ha individuato come complementari e secondarie rispetto a quella agricola principale e cioè: i servizi e le attrezzature di uso pubblico compresi gli spazi scoperti di uso pubblico, gli spazi scoperti di uso privato, la residenza, le attività

commerciali (limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 100 mq. e limitatamente al settore merceologico alimentare), le attività turistico ricettive, le attività direzionali, mentre sono considerate funzioni incompatibili con il sistema ambientale sia le attività industriali e artigianali che le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

In tali sottosistemi non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e gli impianti per la zootecnia industrializzata, quando le dimensioni degli impianti non sono commisurati alla capacità produttiva del fondo agricolo e le attività florovivaistiche sono consentite solo se prevedono la coltivazione delle specie vegetali tipiche dell'area di riferimento.

Per il Sottosistema V3 è ammessa la sola funzione agricola e gli spazi scoperti di uso pubblico. In tale sottosistema non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata e attività orto florovivaistiche.

Per il sottosistema V6 sono ammessi oltre alla funzione agricola i servizi e le attrezzature di uso pubblico compresi gli spazi scoperti di uso pubblico, gli spazi scoperti di uso privato, le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle altre destinazioni considerate ad essi compatibili e le attività turistico ricettive. Non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata e attività orto florovivaistiche

Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto gli interventi ammissibili sono diversificati in relazione alla loro destinazione d'uso. Per quelli con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasferimento volumetrico, sostituzione edilizia e addizione volumetrica "una tantum". Per quelli con destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia su sedime di pertinenza.

Per i grandi manufatti di dimensioni complessivamente superiori a mq. 250 di Superficie Utile Lorda diversi da quelli definiti come edifici e/o manufatti incongrui (cioè le tettoie e i manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati il cui stato di fatto risulta caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia) il Regolamento Urbanistico consente interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia per il loro riutilizzo anche con funzioni diverse da quelle originarie, solo se questi risultano inseriti in contesti dove siano già presenti edifici e strutture ad uso residenziale o ricettivo. Tale tipo di intervento, rappresentando spesso una operazione che presenta problematiche connesse al corretto inserimento ambientale e soprattutto al mantenimento del corretto equilibrio dimensionale e figurativo del contesto, presenta ulteriori limitazioni e prescrizioni. L'intervento di ristrutturazione edilizia infatti dovrà prevedere la demolizione senza ricostruzione di almeno il 50% della Superficie Utile Lorda preesistente mentre quello di sostituzione edilizia è limitato alla ricostruzione di non più del 50% della Superficie Utile Lorda preesistente. Il numero delle nuove unità

immobiliari inoltre non potrà essere superiore al 30/40% delle unità immobiliari presenti nel contesto di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico infine detta ulteriori prescrizioni e indirizzi da seguire nella definizione architettonica degli interventi che riguardano in particolare forma, materiali, sistemazioni esterne ed accessori.

Per quanto riguarda la disciplina delle trasformazioni necessarie allo sviluppo dell'attività agricola vera e propria, il Regolamento Urbanistico suddivide il territorio rurale in base ai possibili livelli di trasformabilità, in armonia con quanto stabilito dal Titolo VIII del Piano Strutturale. Tali suddivisione prevede il riconoscimento dei seguenti contesti:

- aree di conservazione (sigla "Ac")
- zone agricole di mantenimento e consolidamento (sigla "Amc")
- zone agricole di trasformazione limitata di primo livello (sigla "Atl1")
- zone agricole di trasformazione limitata di secondo livello (sigla "Atl2")
- zone agricole di trasformazione limitata di terzo livello (sigla "Atl3")

Le aree di conservazione Ac corrispondono alle parti di territorio caratterizzate dal massimo pregio ecologico, ambientale, paesaggistico e storico e dalla irrinunciabile rilevanza per la difesa del suolo; esse racchiudono le praterie naturali, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, le zone di fondovalle stretto, le aree di interesse ambientale ed i geotopi di valore monumentale. In tali contesti non sono consentiti di norma interventi di sostituzione edilizia, addizione volumetrica (non assimilabile alla ristrutturazione edilizia), nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica. In linea generale e salvo alcune specifiche eccezioni indicate nelle norme, non è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali e di edifici rurali ad uso abitativo.

Le zone agricole di mantenimento e consolidamento Amc corrispondono alle parti del territorio caratterizzate dalla presenza di insediamenti di matrice antica quali centri urbani, aggregati, ville, nuclei ed edifici sparsi di pregio, dalla viabilità fondativa di connessione nonché dagli ambiti di tutela paesistica di tali insediamenti. In tali contesti non sono di norma consentiti interventi di sostituzione edilizia, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica. In linea generale e salvo alcune specifiche eccezioni indicate nelle norme, non è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali e di edifici rurali ad uso abitativo.

Le zone agricole di trasformazione limitata di primo livello Atl1 sono aree di significativo rilievo dal punto di vista ambientale e paesistico, con caratteri peculiari nella conformazione morfologica, comprendenti i pianalti e le aree di transizione. In queste aree eventuali interventi di trasformazione non dovranno comprometterne il ruolo ambientale ed ecologico e non dovranno alterare i principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario. In linea generale e salvo alcune specifiche eccezioni indicate nelle norme è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali e di edifici rurali ad uso abitativo.

Le zone agricole di trasformazione limitata di secondo livello Atl2 sono aree importanti dal punto di vista paesistico e geomorfologico, comprendenti le zone dei



coltivi appoderati. In queste aree eventuali interventi di trasformazione non dovranno alterare i principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e la conformazione geomorfologica del suolo. In linea generale e salvo alcune specifiche eccezioni indicate nelle norme è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali ma non di edifici rurali ad uso abitativo.

Le zone agricole di trasformazione limitata di terzo livello Atl3 corrispondono ad aree extraurbane a destinazione prevalentemente agricola, comprendenti i paesaggi delle pianure, dove non si riscontrano particolari fattori di tutela. In tali aree è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali e di edifici rurali ad uso abitativo.

Le norme sul territorio aperto si completano con prescrizioni ed indirizzi relativi alle modalità con cui realizzare i nuovi edifici rurali, gli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime, gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, i manufatti precari e le serre temporanee e quelle con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari.

#### *Il sistema della mobilità*

Il sistema della mobilità è articolato in tre sottosistemi. Esso rappresenta i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con esclusione della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi.

Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:

M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse territoriale (B – Strade extraurbane principali)

M2: strade di collegamento (C- Strade extraurbane secondarie)

M3: strade di penetrazione (E – Strade urbane di quartiere)

Il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni in merito a ciascun sottosistema in relazione alla classificazione funzionale delle Strade così come prevista dal Codice della Strada.

Correlateo al sistema della mobilità sono presenti nel Regolamento Urbanistico alcune norme specifiche riguardanti alcuni elementi facenti parte del sistema infrastrutturale quali gli impianti pubblicitari e gli impianti di distribuzione carburante.

#### ***Le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio***

Le aree di trasformazione (AT) e (ATPA) individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Tali aree potranno essere attuate mediante diverse modalità di intervento:

l'intervento edilizio diretto (permesso di costruire), l'intervento edilizio diretto convenzionato (permesso di costruire con convenzione) ed il Piano Attuativo. Il secondo caso prevede di subordinare il rilascio del permesso di costruire alla stipula

di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, con la quale stabilire alcune modalità attuative e più in generale gli impegni che i privati si obbligano a recepire nei confronti del Comune.

Per le Aree di Trasformazione (ATPA) per le quali sono già stati approvati dall'Amministrazione Comunale gli specifici strumenti urbanistici attuativi il Regolamento Urbanistico rimanda integralmente alle previsioni ed ai contenuti di tali piani.

I diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree, in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dall'art. 60 della Legge regionale 01/05 e successivo regolamento d'attuazione. Non partecipano a tale distribuzione esclusivamente le aree di proprietà Comunale oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per cinque anni successivi all'approvazione del RU, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di validità del RU non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi relativi.

Anche le previsioni relative ai servizi di interesse pubblico inseriti nel Regolamento Urbanistico e non ancora di proprietà comunale o non vincolati a convenzioni tra i privati ed il Comune che ne regolino e ne garantiscano l'uso pubblico, scadono dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico e la loro eventuale conferma, cioè "reiterazione", risulta onerosa per il Comune.

Le aree di trasformazione AT previste dal Regolamento Urbanistico, organizzate in relazione all'UTOE di appartenenza, sono le seguenti:

ATPA01 Lottizzazione S.Agata 3 (ex comparto C10)  
ATS0101 Insediamenti diffusi (loc. Casanova)  
ATS0102 Insediamenti diffusi (loc. Casa Basetti)  
ATS0103 Fontemarroccio  
ATS0104 Viale Europa  
ATS0105 Meliciano 1  
ATS0106 Meliciano 2  
ATS0107 Sant'Agata 2/A  
ATS0108 Sant'Agata 2/B  
ATS0109 Sant'Agata 2/C  
ATS0110 Via dei Cardi 1  
ATS0111 Area "Frasconi"  
ATS0112 Via dei Cardi 2  
ATS0113 Ex casa Borri  
ATS0301 Romitorio 1  
ATS0302 Romitorio 2

## 1.2. Obiettivi generali del RU

Gli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico di Castiglion Fibocchi, in armonia con quelli del Piano Strutturale sono:

- conservare e tutelare le risorse naturali e l'ambiente naturale;
- conservare e valorizzare il patrimonio storico rurale, architettonico, archeologico, artistico e paesaggistico;
- incentivare l'uso delle energie rinnovabili e ridurre il consumo idrico;
- migliorare la qualità architettonica e funzionale degli insediamenti;
- limitare le aree di trasformazione di edilizia residenziale alle effettive esigenze della popolazione, concentrarle nelle aree interne al sistema insediativo urbana del capoluogo o negli insediamenti diffusi esistenti da consolidare, garantendo che i nuovi interventi perseguano le pratiche dell'architettura sostenibile e che contribuiscano ad arricchire il tessuto edilizio a livello qualitativo e funzionale;
- incentivare interventi di miglioramento dell'attuale sistema infrastrutturale delle aree produttive, riferito in particolare al sistema stradale e fognario, garantendo una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle possibili forme di inquinamento;
- assicurare alti livelli prestazionali relativamente alla dotazione di servizi ed agli spazi collettivi;
- incentivare la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse, delle pratiche agricole tradizionali e delle attività integrate e compatibili con l'utilizzo e la tutela delle risorse;
- mantenere il presidio territoriale;
- gestire lo sviluppo dell'attività turistico ricettiva attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente prevedendo interventi di nuova edificazione solo all'interno del sistema insediativo o nell'ambito degli interventi di completamento dei nuclei esistenti;
- migliorare l'accessibilità sul territorio sia pedonale, ciclopedonale che meccanizzata ed in generale migliorare il livello attuale delle infrastrutture per la mobilità;
- recuperare e mantenere il sistema dei collegamenti minori tra cui la maglia viaria di antica formazione, i percorsi rurali e le strade forestali.
- 

## 1.3. Rapporto del RU con gli altri Piani

Il Regolamento Urbanistico viene redatto in conformità con i piani ed i programmi gerarchicamente ordinati ed in particolare con il PIT e il PTCP della Provincia di Arezzo. A tal proposito si può già affermare che gli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico sono rispondenti agli obiettivi generali del PIT e del PTCP come di seguito esemplificato.

### PIT

Si riportano di seguito i metaobiettivi e gli obiettivi conseguenti del PIT a cui seguono gli obiettivi generali del RU ad essi inerenti:

PIT:

1° metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica” attorno ad uno “statuto” condiviso:

1° obiettivo conseguente: potenziare l'accoglienza della “città toscana” mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana

2° obiettivo conseguente: dotare la “città toscana” della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca

RU:

- gestire lo sviluppo dell'attività turistico ricettiva attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente prevedendo interventi di nuova edificazione solo all'interno del sistema insediativo o nell'ambito degli interventi di completamento dei nuclei esistenti;

3° obiettivo conseguente: sviluppare la mobilità intra e inter-regionale

RU:

- migliorare l'accessibilità sul territorio sia pedonale, ciclopeditoneo che meccanizzata ed in generale migliorare il livello attuale delle infrastrutture per la mobilità;
- recuperare e mantenere il sistema dei collegamenti minori tra cui la maglia viaria di antica formazione, i percorsi rurali e le strade forestali

4° obiettivo conseguente: sostenere la qualità della e nella “città toscana”

5° obiettivo conseguente: attivare la “città toscana” come modalità di governance integrata su scala regionale

RU:

- migliorare la qualità architettonica e funzionale degli insediamenti
- assicurare alti livelli prestazionali relativamente alla dotazione di servizi ed agli spazi collettivi
- limitare le aree di trasformazione di edilizia residenziale alle effettive esigenze della popolazione, concentrarle nelle aree interne al sistema insediativo urbana del capoluogo o negli insediamenti diffusi esistenti da consolidare, garantendo che i nuovi interventi perseguano le pratiche dell'architettura sostenibile e che contribuiscano ad arricchire il tessuto edilizio a livello qualitativo e funzionale;
- incentivare l'uso delle energie rinnovabili – boh forse su questo obiettivo si potrebbe glissare o approfondire un po' meglio cosa vuol dire

PIT:

2° metaobiettivo - Sviluppare e consolidare e la presenza “industriale” in Toscana

RU:

- incentivare interventi di miglioramento dell'attuale sistema infrastrutturale delle aree produttive, riferito in particolare al sistema stradale e fognario, garantendo una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle possibili forme di inquinamento;

PIT:

3° metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana

1° obiettivo conseguente: tutelare il valore del patrimonio “collinare” della Toscana

RU:

- conservare e tutelare le risorse naturali e l'ambiente naturale
- conservare e valorizzare il patrimonio storico rurale, architettonico, archeologico, artistico e paesaggistico
- incentivare la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse, delle pratiche agricole tradizionali e delle attività integrate e compatibili con l'utilizzo e la tutela delle risorse
- mantenere il presidio territoriale
- 

### PTCP

Si riportano di seguito gli obiettivi del PTCP a cui seguono gli obiettivi generali del RU ad essi inerenti :

PTCP:

1° obiettivo – Il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale

RU:

- incentivare la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse, delle pratiche agricole tradizionali e delle attività integrate e compatibili con l'utilizzo e la tutela delle risorse;
- conservare e tutelare le risorse naturali e l'ambiente naturale;

PTCP:

2° obiettivo – Il miglioramento della accessibilità complessiva

RU:

- migliorare l'accessibilità sul territorio sia pedonale, ciclopeditone che meccanizzata ed in generale miglioramento delle infrastrutture per la mobilità

PTCP:

3° obiettivo – Il consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori, dotate dei servizi essenziali

RU:

- limitare le aree di trasformazione di edilizia residenziale alle effettive esigenze della popolazione, concentrarle nelle aree interne al sistema insediativo urbana del capoluogo o negli insediamenti diffusi esistenti da consolidare, garantendo che i nuovi interventi perseguano le pratiche dell'architettura sostenibile e che contribuiscano ad arricchire il tessuto edilizio a livello qualitativo e funzionale;
- assicurare alti livelli prestazionali relativamente alla dotazione di servizi ed agli spazi collettivi;

PTCP:

4° obiettivo – Il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali

RU:

- recuperare e mantenere il sistema dei collegamenti minori tra cui la maglia viaria di antica formazione, i percorsi rurali e le strade forestali

PTCP:

5° obiettivo – Il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco

RU:

- conservare e tutelare le risorse naturali e l'ambiente naturale
- conservare e valorizzare il patrimonio storico rurale, architettonico, archeologico, artistico e paesaggistico

PTCP:

6° obiettivo – La permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolve

RU:

- mantenere il presidio territoriale

PTCP:

7° obiettivo – Il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità

RU:

- migliorare l'accessibilità sul territorio sia pedonale, ciclopedonale che meccanizzata ed in generale miglioramento delle infrastrutture per la mobilità

PTCP:

8° obiettivo – Il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio

RU: Non pertinente rispetto al Comune di Castiglion Fibocchi

PTCP:

9° obiettivo – Il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità

RU:

- conservare e tutelare le risorse naturali e l'ambiente naturale
- conservare e valorizzare il patrimonio storico rurale, architettonico, archeologico, artistico e paesaggistico

PTCP:

10° obiettivo – L'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo

RU:

- conservare e tutelare le risorse naturali e l'ambiente naturale
- limitare le aree di trasformazione di edilizia residenziale alle effettive esigenze della popolazione, concentrarle nelle aree interne al sistema insediativo urbana del capoluogo o negli insediamenti diffusi esistenti da consolidare, garantendo che i nuovi interventi perseguano le pratiche dell'architettura sostenibile e che contribuiscano ad arricchire il tessuto edilizio a livello qualitativo e funzionale;

PTCP:

11° obiettivo – Il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche tramite l'istituzione di aree protette

RU:

- conservare e tutelare le risorse naturali e l'ambiente naturale

PTCP:

12° obiettivo – La riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni

RU:

- migliorare la qualità architettonica e funzionale degli insediamenti
- limitare le aree di trasformazione di edilizia residenziale alle effettive esigenze della popolazione, concentrarle nelle aree interne al sistema insediativo urbana del capoluogo o negli insediamenti diffusi esistenti da consolidare, garantendo che i nuovi interventi perseguano le pratiche dell'architettura sostenibile e che contribuiscano ad arricchire il tessuto edilizio a livello qualitativo e funzionale;
- assicurare alti livelli prestazionali relativamente alla dotazione di servizi

PTCP:

13° obiettivo – La continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico

RU:

- conservare e tutelare le risorse naturali e l'ambiente naturale
- incentivare la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse, delle pratiche agricole tradizionali e delle attività integrate e compatibili con l'utilizzo e la tutela delle risorse

PTCP:

14° obiettivo – L'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali

RU:

- limitare le aree di trasformazione di edilizia residenziale alle effettive esigenze della popolazione, concentrarle nelle aree interne al sistema

insediativo urbana del capoluogo o negli insediamenti diffusi esistenti da consolidare, garantendo che i nuovi interventi perseguano le pratiche dell'architettura sostenibile e che contribuiscano ad arricchire il tessuto edilizio a livello qualitativo e funzionale;

PTCP:

15° obiettivo – La rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali

RU:

- incentivare interventi di miglioramento dell'attuale sistema infrastrutturale delle aree produttive, riferito in particolare al sistema stradale e fognario, garantendo una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle possibili forme di inquinamento;

PTCP:

16° obiettivo – La riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado

RU:

- conservare e tutelare le risorse naturali e l'ambiente naturale

PTCP:

17° obiettivo – L'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare

RU:

- conservare e valorizzare il patrimonio storico rurale, architettonico, archeologico, artistico e paesaggistico
- limitare le aree di trasformazione di edilizia residenziale alle effettive esigenze della popolazione, concentrarle nelle aree interne al sistema insediativo urbana del capoluogo o negli insediamenti diffusi esistenti da consolidare, garantendo che i nuovi interventi perseguano le pratiche dell'architettura sostenibile e che contribuiscano ad arricchire il tessuto edilizio a livello qualitativo e funzionale;
- gestire lo sviluppo dell'attività turistico ricettiva attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente prevedendo interventi di nuova edificazione solo all'interno del sistema insediativo o nell'ambito degli interventi di completamento dei nuclei esistenti;

PTCP:

18° obiettivo – La tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, nonché degli insediamenti prevalentemente produttivi

RU:

- conservare e valorizzare il patrimonio storico rurale, architettonico, archeologico, artistico e paesaggistico



- migliorare la qualità architettonica e funzionale degli insediamenti
- limitare le aree di trasformazione di edilizia residenziale alle effettive esigenze della popolazione, concentrarle nelle aree interne al sistema insediativo urbana del capoluogo o negli insediamenti diffusi esistenti da consolidare, garantendo che i nuovi interventi perseguano le pratiche dell'architettura sostenibile e che contribuiscano ad arricchire il tessuto edilizio a livello qualitativo e funzionale;
- incentivare interventi di miglioramento dell'attuale sistema infrastrutturale delle aree produttive, riferito in particolare al sistema stradale e fognario, garantendo una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle possibili forme di inquinamento;
- assicurare alti livelli prestazionali relativamente alla dotazione di servizi ed agli spazi collettivi

PTCP:

19° obiettivo – Lo sviluppo delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, nonché l'attivazione di processi di valorizzazione e tutela della identità storica e morfologica del territorio

RU:

- conservare e valorizzare il patrimonio storico rurale, architettonico, archeologico, artistico e paesaggistico
- incentivare la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse, delle pratiche agricole tradizionali e delle attività integrate e compatibili con l'utilizzo e la tutela delle risorse

PTCP:

20° obiettivo – Il miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche su tutto il territorio provinciale attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione e l'accessibilità della rete delle infrastrutture ed il completamento dei principali itinerari di trasporto.

RU:

- migliorare l'accessibilità sul territorio sia pedonale, ciclopedonale che meccanizzata ed in generale miglioramento delle infrastrutture per la mobilità
- incentivare l'uso delle energie rinnovabili

## 2. Stato attuale dell'ambiente

*(lettera b - all.2)*

*aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma*

Il territorio del Comune di Castiglion Fibocchi si estende per 25,68 Km<sup>2</sup> ed ha una popolazione di 2227 abitanti censiti al 2011 (Istat, 15° Censimento Generale della popolazione e delle abitazioni 2011).

La struttura insediativa dell'area vasta alla quale Castiglion Fibocchi appartiene è incentrata sul principale polo attrattore di Arezzo e sulla città lineare del Valdarno che si riconnette all'area fiorentina: Castiglion Fibocchi però, come gli altri centri secondari della fascia pedecollinare a nord, rimane staccata dal "corridoio" infrastrutturale che ha maggiormente focalizzato le attività e la crescita urbana nel secolo scorso.

Il territorio di Castiglion Fibocchi si articola tra la parte montana e collinare e quella pedecollinare e di pianura; il sistema montano e collinare si estende nel versante nord e nella parte centrale ed è caratterizzato dal più alto indice di naturalità, con una prevalenza di aree boschive inframezzate da aree coltivate e con un unico vero e proprio nucleo, Gello Biscardo, oltre a rari insediamenti rurali; il sistema pedecollinare e di pianura è invece fortemente caratterizzato soprattutto dai fenomeni antropici che ne hanno condizionato la morfologia e gli usi storici: è composto dalle parti del territorio più abitate, trasformate e modificate nel tempo, un paesaggio agricolo di tipo storico-produttivo nel quale è inserita l'area urbana del capoluogo e che comprende anche l'area peculiare delle Balze.

Il territorio di Castiglion Fibocchi è caratterizzato dalla presenza di due soli veri e propri centri - quello del capoluogo e quello minore di Gello Biscardo - oltre che da una maglia di poderi e case sparse più fitta nella pianura e nella fascia pedecollinare, più rada nelle zone montane.

La morfologia del territorio ha sicuramente condizionato la distribuzione e la densità degli insediamenti; il capoluogo si trova infatti su un'altura a circa 300 metri s.l.m., in posizione dominante sulla pianura nella riva destra dell'Arno. Più defilata invece la posizione di Gello Biscardo, situato a 450 metri s.l.m. sulle pendici del Pratomagno. La posizione più disagiata rispetto ad un sito di pianura e la distanza dai principali assi di comunicazione hanno probabilmente contribuito a limitare lo sviluppo del borgo. Ben diversa la situazione di Castiglion Fibocchi, che pur mantenendo l'antico nucleo, ha subito negli ultimi decenni un'espansione così consistente da originare di fatto un nuovo tessuto urbano che quasi ingloba e sovrachia il preesistente.

## 2.1. **Acqua**

Il Comune di Castiglion Fibocchi fa parte del bacino idrografico Arno Valdarno. Il reticolo idrografico è composto da corsi d'acqua a carattere torrentizio che solcano il territorio in direzione nord-sud. I principali torrenti sono il Bregine e l'Oreno.

Per quanto riguarda la qualità delle acque non sono ad oggi disponibili dati specifici, vista l'assenza di prelevamenti e indagini a riguardo.

Il Comune di Castiglion Fibocchi fa parte dell'ATO (Ambito Territoriale Ottimale) n. 4 "Alto Valdarno", insieme ad altri 31 comuni della Provincia di Arezzo e 5 della Provincia di Siena. Questi 37 comuni hanno dato origine, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 81/95 e della Legge n. 36/1994, all'AATO (Autorità di Ambito Territoriale Ottimale) n. 4, che nel 1998 ha approvato il primo Piano d'Ambito e dal 1999 ha affidato la gestione del servizio idrico alla società Nuove Acque S.p.a.

### **Approvvigionamento idrico**

L'acquedotto di Castiglion Fibocchi è composto da tre reti distinte, per una lunghezza complessiva di 26.225 m.: una a servizio del capoluogo, una della frazione di Gello Biscardo e l'altra di Casalfini (Casa Bianca), mentre le case sparse ricorrono per lo più ad altri sistemi di approvvigionamento (prevalentemente pozzi).

L'acquedotto del capoluogo, che utilizza la risorsa idrica proveniente da sei pozzi e tre sorgenti, dispone di due serbatoi di accumulo principali: l'acqua viene raccolta in un primo serbatoio, poi resa potabile attraverso il passaggio in due filtri di sabbia ed infine trasferita al secondo serbatoio, dal quale viene distribuita.

Nel "Piano Quadro degli Investimenti", redatto da Nuove Acque, non vengono rilevati problemi di qualità dell'acqua: solo quella proveniente dalle sorgenti e dal pozzo P5 "campo sportivo" necessita infatti di essere filtrata per l'abbattimento della torbidità.

Per quanto riguarda l'impianto nello stesso documento sono invece proposti i seguenti interventi: la sostituzione dei filtri per il trattamento di potabilizzazione ed il potenziamento del primo serbatoio, quello di S. Agata 1, perché i serbatoi attualmente disponibili "risultano insufficienti a svolgere le funzioni di compenso giornaliero delle portate, di incendio e tanto meno di riserva giornaliera."

Nel territorio comunale sono presenti sette sorgenti: quattro, con portate variabili tra 5 e 15 l/min, servono le frazioni di Gello Biscardo e La Castellina, mentre le altre tre, con portate decrescenti da 20-30 l/min nel periodo invernale a 5-10 l/min in quello estivo, integrano per alcuni mesi gli apporti dell'acquedotto del capoluogo. L'acquedotto del capoluogo attinge, oltre che dalle suddette sorgenti, da sei pozzi, quattro situati lungo il fondo valle del torrente Bregine, gli altri in prossimità di casa Jugo. La profondità dei pozzi varia tra i 90 e i 110 m.

Nella tavola "Catasto pozzi" del PTC è inoltre segnalata la localizzazione dei pozzi denunciati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. 275/93: nel territorio di Castiglion Fibocchi ne risultano presenti 165.

Dai dati forniti da Nuove Acque, relativi all'anno 2002, la portata captata risulta pari a 548 mc/gg, di questi 213 mc/gg riguardano il consumo domestico, 83 mc/gg quello non domestico, mentre 251 mc/gg costituiscono le perdite; ciò significa che il consumo per uso domestico utilizza il 39% del totale, gli altri usi il 15% e le perdite corrispondono al 46%.

Della quantità completa - escludendo le perdite - il consumo domestico dei residenti rappresenta quasi il 77%, quello dovuto ai non residenti il 6,3%, quello delle utenze commerciali il 14,6%, quello delle utenze industriali il 2% ed infine quello legato ad attività agricole è inferiore all'1%.

In ambito comunale la dotazione idrica unitaria, ottenuta dal rapporto tra la portata captata (548 mc/gg) e la popolazione servita (2224 abitanti), risulta quindi pari a 246 l/ab/gg..

### **Fognature**

Dal 1999 il servizio è stato affidato alla società Nuove Acque S.p.a., ente incaricato dall'ATO n. 4 Alto Valdarno, come già citato, della gestione della rete sia idrica che fognaria.

La rete comunale è costituita da due fognature principali, una a servizio del capoluogo, l'altra di Gello Biscardo.

Il sistema fognario esistente è costituito per la maggior parte da tubazioni in CLS (70%) e in PVC (30%), con pochi tratti composti da tubazioni in gres; la lunghezza complessiva della rete è di circa 16.500 m.

Esiste un collettore che in direzione nord-sud costeggia il centro abitato sul versante orientale collegando la rete attuale al nuovo impianto di depurazione situato a sud del capoluogo, in località Due Ponti ed inaugurato nel maggio del 2010. Il nuovo depuratore è stato dimensionato per 4.000 abitanti equivalenti.

Vista la configurazione della rete fognaria e l'altimetria del terreno saranno necessarie però ulteriori opere di collettamento per il settore ovest del capoluogo.

## **2.2. Energia**

Il capoluogo di Castiglion Fibocchi è servito da una rete di distribuzione di gas metano, mentre la frazione di Gello Biscardo utilizza una rete privata di distribuzione di gpl. Responsabile del servizio di erogazione del metano è la Coingas S.p.a. Il territorio del Comune è attraversato dal metanodotto interrato della SNAM.

Per quanto riguarda i consumi di energia elettrica i dati a disposizione riguardano i valori sul consumo del "Rapporto sullo stato dell'ambiente della Provincia di Arezzo" del 1999. Nel comune di Castiglion Fibocchi il consumo annuo di energia elettrica è stato di 6.668.751 Kwh per un totale di 1.030 utenti. Si può da questi dati dedurre quindi un consumo di 6.474,51 Kwh/utenza/anno e di 17,74 Kwh/utenza/giorno.

La Comunità Montana del Pratomagno ha redatto un Piano di Sviluppo socio-economico 2005-2008 che, per la "tutela e sviluppo del territorio e salvaguardia dell'equilibrio ambientale in un'ottica di sviluppo sostenibile, attraverso un potenziamento dei servizi forniti alla comunità", individua due direzioni principali di intervento:

1. Diffusione di una cultura della sostenibilità, ponendosi come soggetto attuatore del processo Agenda 21;
2. Sostegno allo sviluppo di strumenti per un risparmio energetico, in particolare tramite lo sviluppo di energie alternative con progetti finalizzati alla realizzazione di

microcentrali idroelettriche e all'attuazione di progetti per la produzione e l'utilizzo di Bio-masse.

Su quest'ultime il Piano di Sviluppo ha redatto delle schede di approfondimento e studi di fattibilità.

### 2.3. Aria

Nel Comune di Castiglion Fibocchi non sono presenti stazioni di rilevamento per l'analisi della qualità dell'aria né sono stati compiuti studi specifici in materia; gli unici dati disponibili sono pertanto quelli raccolti dall'ARPAT nella "Relazione annuale sullo stato della qualità dell'aria nella Regione Toscana, Anno 2011" e dalla Regione Toscana nell'IRSE, "Inventario regionale delle sorgenti di emissione in aria ambiente" (aggiornato all'anno 2003).

L'ARPAT, dal 01/01/2011, monitora la qualità dell'aria attraverso la nuova rete regionale di rilevamento, che va a sostituirsi alle preesistenti reti provinciali.

L'intero sistema è improntato ai dettami legislativi contenuti nella Direttiva 2008/50/CE, nel D.Lgs. 155/2010, nella L.R. 9/2010 e nella DGRT 1025/2010 e mira a garantire una valutazione ed una gestione della qualità dell'aria su base regionale. Uno dei vantaggi introdotti dal nuovo sistema consiste nella ripartizione del territorio in zone omogenee dal punto di vista delle fonti di inquinamento, delle caratteristiche orografiche e meteo-climatiche e del grado di urbanizzazione.

L'IRSE, invece, fornisce un inquadramento generale, a scala regionale, attraverso una raccolta coerente di dati relativi alle emissioni delle principali sostanze inquinanti nell'aria, analizzate in termini quantitativi, di origine (settori ed attività che le producono), di tipologia (puntuali o industriali, diffuse e lineari) e di localizzazione. Le sorgenti di emissione sono suddivise in tre categorie: puntuali, lineari (le principali vie di comunicazione) e diffuse (piccole industrie, impianti di riscaldamento...); le quantità di inquinanti sono valutate attraverso misurazioni dirette (soprattutto nel caso di sorgenti puntuali come può essere un impianto industriale) oppure attraverso una stima, come nel caso di sorgenti diffuse (piccole industrie, impianti di riscaldamento...) o lineari (autostrade, porti, aeroporti...).

Nel territorio di Castiglion Fibocchi **non sono localizzate né fonti puntuali, né arterie di comunicazione assimilabili a sorgenti lineari**, quindi le uniche fonti analizzate sono quelle diffuse.

Dall'analisi dei dati relativi alle emissioni diffuse il territorio di Castiglion Fibocchi **risulta privo di criticità, se si escludono le emissioni associate all'ammoniaca** per le quali si registra invece un livello di produzione medio-alto di cui i principali responsabili sono "Agricoltura e allevamenti", che contribuisce per l'86% all'emissione di ammoniaca su scala regionale, "Trattamento e Smaltimento rifiuti" (7%) e "Trasporti stradali" (7%).

Per quanto riguarda la classificazione prevista dal D.Lgs 351/99, ogni Comune è stato inserito in una delle quattro zone previste (A-B-C-D) ed il Comune di Castiglion Fibocchi **ricade esclusivamente nelle zone A (livelli inferiori ai valori limite) e B (livelli prossimi ai valori limite)**, con quest'ultimo riferito al solo materiale particellare fine (PM10); considerato che nessun Comune toscano ricade per questo inquinante in zona A.

Un'ulteriore classificazione è stata realizzata rispetto agli ossidi di azoto (NOx) ai fini della protezione della vegetazione, al biossido di azoto (SO2) ai fini della protezione degli ecosistemi ed all'ozono (O3) ai fini della prevenzione dal degrado dei materiali. **Anche in questo caso i dati, quando disponibili, indicano un buono standard qualitativo.**

#### **Aziende a rischio incidente rilevante e aziende insalubri**

Secondo il "Rapporto sullo Stato dell'Ambiente in Toscana 2011", redatto dall'ARPAT, nel territorio comunale non sono presenti aziende a rischio di incidente rilevante (D.P.R. 175/1988).

In base al D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale", le aziende che possono dar luogo ad emissioni in atmosfera devono fare richiesta all'Amministrazione competente, presentando una relazione tecnica contenente la descrizione del ciclo produttivo, le tecnologie adottate per prevenire o ridurre l'inquinamento, la quantità e la qualità di emissioni.

Nel territorio di Castiglion Fibocchi le aziende potenzialmente insalubri che producono emissioni in atmosfera sono concentrate nel capoluogo; il settore prevalente è quello della lavorazione di metalli preziosi, composto da dodici aziende.

<b>Aziende con emissioni in atmosfera</b>	
Lavorazioni orafe	12
Lavanderia	2
Lavorazione ferro	1
Produzione vernici	1
Abbigliamento	1
Autocarrozzeria	1
Discarica	1
Frantoio	1
Cabina di decompressione gas-metano	1

#### **2.4. Siti inquinati**

In base al D.M. 471/99 "Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 22/1997 e successive modifiche e integrazioni" sono stati individuati i siti che presentano livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo, del sottosuolo, delle acque superficiali e sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito. Si definisce un sito contaminato quando anche uno solo dei valori di concentrazione delle sostanze indicate nelle tabelle allegate al Decreto (all. 1) sia superiore ai limiti indicati nel suolo, nel sottosuolo, nelle acque sotterranee o superficiali o quando esiste un pericolo concreto ed attuale di superamento (art. 4, comma 1).

Nel Comune di Castiglion Fibocchi è presente un'area, situata in località Campo di Città, inserita nell'elenco dei siti contaminati, con il codice AR 026: si tratta della vecchia discarica dismessa alla fine degli anni '80, sul cui sedime, una volta tolti i

residui, è stato creato un bacino nel quale affluiscono le acque del fosso della Lignana.

## **2.5. Rifiuti**

La raccolta dei rifiuti in ambito comunale è gestita da Centro Servizi Ambiente s.p.a. I dati a disposizione, forniti dall'Amministrazione, riguardano la produzione e la gestione dei rifiuti domestici; non risulta presente un sistema di raccolta di rifiuti speciali, dal momento che, nel caso di lavorazioni particolari, sono le stesse aziende a provvedere allo smaltimento attraverso imprese specializzate.

Nella discarica del Pero, situata all'interno del territorio comunale, avviene lo smaltimento dei rifiuti urbani, cui si aggiungono i manufatti contenenti amianto provenienti da insediamenti abitativi.

Nel 1995 con deliberazione della Giunta Provinciale fu approvato il progetto per la realizzazione dell'impianto di discarica controllata comprensoriale per lo smaltimento dei rifiuti prodotti dai comuni del Bacino XI. L'impianto ha ottenuto l'autorizzazione AIA-IPPC il 30.06.2006. La discarica è attualmente gestita da Centro Servizi Ambiente s.p.a.

Secondo il Piano provinciale per la gestione dei rifiuti approvato nel 2000 all'impianto di Podere il Pero sono assegnate finalità strategiche per l'autosufficienza del sistema provinciale.

Ad oggi viene effettuato lo smaltimento dei fanghi e dei manufatti contenenti amianto, mentre la parte riguardante l'area impiantistica relativa alle raccolte differenziate - cioè la valorizzazione delle RD - non è stata ancora attuata completamente.

Nell'area impiantistica di Podere il Pero sono presenti in particolare attrezzature di ricezione rifiuti e impianto di pesatura, moduli di stoccaggio rifiuti non pericolosi, modulo di stoccaggio rifiuti contenenti amianto, manufatti per lo stoccaggio temporaneo del percolato prodotto, pozzi di estrazione del biogas con rete di convogliamento, impianto di recupero energetico (cogenerazione).

La discarica è soggetta ad autorizzazione ambientale integrata (IPPC), in base al D.Lgs. n. 59 del 18 febbraio 2005 "Attuazione integrale della direttiva 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento".

I rifiuti urbani sono suddivisi in due categorie: rifiuti urbani indifferenziati (RU), che comprendono anche i rifiuti provenienti dallo spazzamento delle strade ed i rifiuti ingombranti non riciclabili, e rifiuti differenziati (RD).

Dall'analisi dei dati relativi alle quantità raccolte il materiale risulta aumentare, anche a fronte di un incremento della popolazione servita: la produzione pro capite di rifiuti urbani passa infatti dai 637 kg. per abitante del 2001, ai 732,48 kg. per abitante del 2010. Tuttavia è positivo il dato riferito alla raccolta differenziata che nel 2001 costituiva il 18% della raccolta e che nel 2009 ha raggiunto il 41%.

### 3. Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche

#### (lettera c - all.2)

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

#### 3.1. Paesaggio

Il paesaggio del Comune di Castiglion Fibocchi presenta caratteri di elevato valore naturalistico ed estetico-percettivo grazie soprattutto alla presenza e all'alternanza di aree boscate, arbusteti, praterie naturali, terrazzamenti e colture tradizionali promiscue a maglia fitta, con oliveti terrazzati, piccoli vigneti di podere e seminativi. All'interno dei fondovalle stretti si conservano porzioni di tessitura agraria legata alla presenza del reticolo idraulico minore. Infine, costituiscono valori relativi alla qualità estetico-percettiva dei paesaggi, i geotopi di valore monumentale.

Il paesaggio agrario conserva tipologie architettoniche e colture rurali, con coltivi arborati, masse di cipressi e frange di bosco. In particolare, permane il sistema agrario dell'appoderamento diffuso connesso al sistema insediativo delle case rurali sparse e delle fattorie.

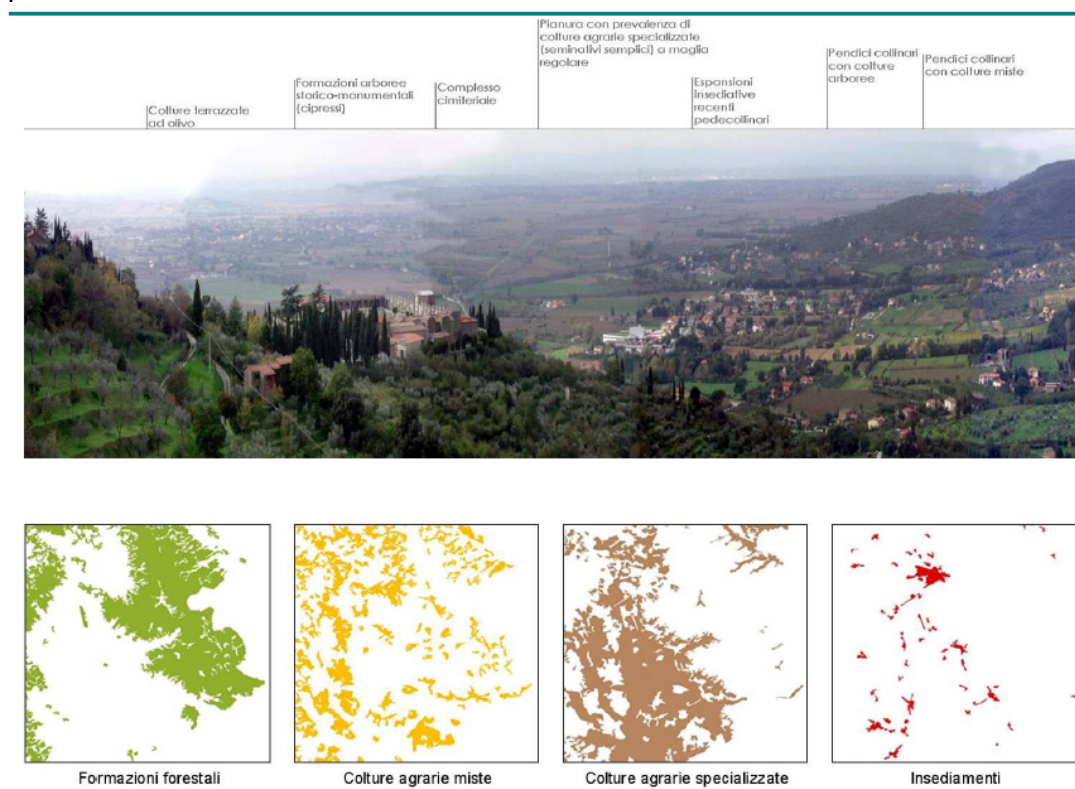


Figura – Piano Paesaggistico della Regione Toscana: estratto del Q.C. dell'Ambito n°20 "Area Aretina".

Di particolare importanza risulta la "Zona del Pratomagno", considerata "di notevole interesse pubblico per le sue creste tondeggianti ricche di vastissimi prati pascolativi, costellate di tutta una serie di antichissimi insediamenti umani, quali borghi, castelli,



pievi, raggruppamenti sparsi, cittadine artistico - storiche di rilevante interesse culturale, località abitative che hanno conservato il colore del paesaggio intorno e le proporzioni volumetriche originarie meravigliosamente equilibrate, e costituisce un quadro naturale d'incomparabile bellezza e un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale; le pendici, inoltre, del Pratomagno, al di sotto dei prati, sono ricoperte di vaste estensioni a boschi di faggi, cerri, castagni, querce, uliveti e vigneti sistemati a terrazzamenti e formano un paesaggio molto pittoresco e vario godibile da vari punti di vista" (D.M. 09/02/1976, Bene paesaggistico soggetto a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42). La Regione Toscana, nel Piano Paesaggistico, inserisce il territorio del Comune di Castiglion Fibocchi all'interno dell'Ambito n°20 denominato "Area Aretina" insieme ad Arezzo, Capolona, Castiglion Fiorentino e Cortona.

### **3.2. Beni materiali e patrimonio culturale**

Il territorio di Castiglion Fibocchi è caratterizzato dalla presenza di due soli veri e propri centri, quello del capoluogo e quello minore di Gello Biscardo.

Castiglion Fibocchi, pur mantenendo l'antico nucleo, ha subito, soprattutto a partire dagli anni '70 con la realizzazione della zona industriale e di nuovi quartieri residenziali, un'espansione così consistente da originare di fatto un nuovo tessuto urbano. Oltre al capoluogo, l'unico altro centro abitato è quello di Gello Biscardo, posto nella parte alta; il resto del territorio è invece caratterizzato da insediamenti puntuali corrispondenti per lo più a ville, poderi o fattorie e raramente a piccoli aggregati di più case coloniche. La collocazione di questi insediamenti li differenzia notevolmente tra quelli di alta collina e quelli della fascia pedecollinare e della piana: la prima fascia è quella posta a monte della strada di Sant'Agata, la seconda è compresa tra quella e la Setteponti, l'ultima è prevalentemente a sud di questa strada provinciale. La caratterizzazione più marcata è quella dei nuclei di alta collina o montagna: sono edifici di dimensioni piuttosto contenute, a volumetria compatta con piccole aperture soprattutto a nord ed alcune soluzioni ricorrenti per la protezione delle scale esterne; spesso il pendio organizza i locali con accessi distinti a monte e a valle e senza collegamenti interni e a volte i manufatti sono costruiti inglobando gli speroni di roccia affioranti; le murature sono di norma costituite da pietra lavorata a conci di grande dimensione, mentre l'impiego del laterizio e dell'intonaco è raro.

Nel resto del territorio sono molto diffuse le case coloniche cosiddette "leopoldine", con la tradizionale tipologia a pianta quadrata con torretta centrale, prospetti connotati da aperture di dimensione maggiore, spesso con logge e porticati; le murature sono sempre in pietra, in prevalenza, ma con pezzatura più modesta e con porzioni realizzate in laterizio (la pietra è frequentemente usata per la struttura, con pilastri o meglio setti agli angoli e tra le aperture e tamponamenti in mattoni); anche le gronde sono fatte di norma in piastrelle di laterizio. Qui sono presenti diverse case padronali e fattorie con annessi, tuttora con attività agricola, centri aziendali di proprietà molto estese; in generale l'utilizzo agricolo è ancora presente in maniera significativa, anche con piccole strutture specializzate come i frantoi o i mulini. Molti nuclei sono attualmente in disuso o sottoutilizzati, ma tra quelli recuperati ci sono nuclei di notevole rilievo ed interesse.

### 3.3. Viabilità

La viabilità principale nel territorio di Castiglion Fibocchi corrisponde sostanzialmente ai tratti di un reticolo che collega i centri pedemontani – in direzione nord-ovest/sud-est – e si connette perpendicolarmente al fondovalle del Valdarno attraversando il “fascio” infrastrutturale della ferrovia e dell’autostrada. L’assetto attuale della maglia viaria deriva dall’evoluzione di un impianto di antica origine fortemente legato alla struttura geografica ed in particolare orografica del territorio, nel tempo tendente alla “semplificazione” per accorciare i tempi di percorrenza ed alla realizzazione di nuovi tratti in variante soprattutto per evitare l’attraversamento dei centri abitati che sotto forma di cortine edificate si sono concentrati lungo le strade più frequentate, a volte consolidando piccoli aggregati preesistenti oppure creando insediamenti ex novo.

Il caso di Castiglion Fibocchi è quindi piuttosto ricorrente: la Strada Provinciale 1 Setteponti, in particolare è ormai diventata “urbana” nel tratto a sud del borgo antico, mentre la Strada Provinciale 2 Vecchia Aretina è in pratica l’“asse delle industrie” di Castiglion Fibocchi.

In tale situazione sono indubbi gli effetti di riduzione della qualità della vita nel tratto urbano della Setteponti, in particolare. Ciò è ben documentato ad esempio dai risultati dello studio per il Piano di Classificazione Acustica: i rilievi nel punto di misura hanno riscontrato valori alti, pari a 68,2 dB(A) per il periodo diurno ed a 60,2 dB(A) per il periodo notturno.

Le problematiche della viabilità si possono dire sostanzialmente legate alle interferenze del traffico con le aree urbane mentre è piuttosto buono il livello di servizio nei collegamenti principali: i tempi di percorrenza per raggiungere i centri maggiori sono più che accettabili e quindi, nonostante la mancanza della rete ferroviaria, Castiglion Fibocchi risulta in sostanza ben collegato.

### 3.4. Popolazione

Al censimento 2001 nel Comune di Castiglion Fibocchi risultavano 1985 residenti suddivisi in 719 famiglie; la famiglia media risultava quindi formata da 2,76 componenti. Nel 2011, la popolazione residente è aumentata raggiungendo quota 2227, di cui 1109 maschi e 1118 femmine, suddivise in 865 famiglie.

La popolazione si concentra per lo più nel capoluogo dove risiede quasi l’81%, mentre il 16% è distribuita sul restante territorio comunale e poco meno del 3% in piccoli aggregati tra cui quello principale di Gello Biscardo (dati riferiti al censimento 2001); nel 1987 nel capoluogo risiedeva invece addirittura il 92% della popolazione. Per quanto riguarda l’andamento demografico si registra un costante aumento della popolazione che dalle 993 unità dei primi anni ‘60 è più che raddoppiata. Il trend continua a rivelarsi positivo: se si considera l’andamento dal 1991 al 2001 si registra un incremento medio annuo pari a 1,27 per la popolazione ed a 1,7 per le famiglie. Anche negli ultimi 10 anni la popolazione è aumentata del 12%.

Piuttosto interessante è osservare la distribuzione della popolazione per classi di età: prevalgono le fasce intermedie tra i 25 e i 54 anni, con quote significative comunque sia per quanto riguarda la popolazione ultrasessantacinquenne sia nei giovani intorno a vent’anni; le classi corrispondenti a bambini e ragazzi risultano quelle meno rappresentate.

## 4. Aree di particolare rilevanza ambientale

### *(lettera d - all.2)*

*qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;*

Nel territorio comunale non sono presenti Parchi Nazionali né Regionali, non sono presenti Riserve Statali né Regionali e non sono presenti Anpil né SIR.

Nel territorio comunale, inoltre, non sono presenti zone umide inserite nell'elenco d'importanza internazionale stilato ai sensi della Convenzione di Ramsar né zone umide con richiesta di riconoscimento Ramsar.

Il Settore Sistema Informativo per il Governo del Territorio e dell'Ambiente della Regione Toscana propone su una carta tematica un censimento dei fenomeni carsici, costituiti da grotte, doline, sorgenti e grotte marine di tutto il territorio regionale ed è possibile rilevare che sul territorio comunale di Castiglion Fibocchi non ne sono presenti alcune.

Il Settore Sistema Informativo per il Governo del Territorio e dell'Ambiente della Regione Toscana individua su una carta tematica alcuni siti del territorio del Comune di Castiglion Fibocchi con segnalazioni per specie ed habitat protetti relativamente in particolare ad uccelli ed anfibi.

Per quel che riguarda i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'art.21 del d.lgs. 18/05/2001 n.228 il comma 2 del medesimo articolo prescrive per la conservazione e tutela di questi territori la definizione dei criteri per l'individuazione delle aree non idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e l'adozione di tutte le misure utili di cui al comma 2 dell'art.2 del decreto legislativo n.22 del 05/02/97. In particolare i rifiuti devono essere recuperati o smaltiti senza pericolo per la salute dell'uomo e senza usare procedimenti o metodi che potrebbero recare pregiudizio all'ambiente e quindi:

- a) senza determinare rischi per l'acqua, l'aria, il suolo e per la fauna e la flora;
- b) senza causare inconvenienti da rumori o odori;
- c) senza danneggiare il paesaggio e i siti di particolare interesse, tutelati in base alla normativa vigente.

Nelle aree adiacenti la discarica in località il Pero nel Comune di Castiglion Fibocchi sono state effettuate indagini geognostiche che hanno permesso una conoscenza puntuale dei parametri idrogeologici degli acquiferi.

Le prove di portata e di permeabilità effettuate hanno rivelato modeste potenzialità degli acquiferi sub-superficiali di tipo freatico, presenti tra intervalli di profondità di 5-10 m. e caratterizzati da flussi idrici discontinui. A profondità minori si trovano limitate falde sospese a carattere stagionale con altrettante limitate aree di alimentazione.

I corpi idrici profondi di tipo artesiano, che si trovano all'interno di sistemi di fratture nel substrato roccioso a profondità superiori di 30-40 m., sono invece quelli a maggiore produttività e sono da considerarsi scarsamente vulnerabili vista la generale presenza, nei livelli più superficiali del terreno, di coltri di copertura con significative percentuali di materiali limo-sabbiosi ed argillosi a scarsa permeabilità. Per maggiori dettagli sull'argomento si rimanda al precedente paragrafo *2.6 Rifiuti*.

## 5. Possibili impatti significativi sull'ambiente in relazione all'attuazione del Regolamento Urbanistico

### *(lettera "f" - all.2)*

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

*misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;*

La verifica degli impatti significativi sull'ambiente, sia positivi che negativi, in conseguenza dell'attuazione del Regolamento Urbanistico muove, chiaramente, dalla individuazione delle effettive azioni, cioè previsioni e prescrizioni, previste dal Regolamento stesso.

Ognuna di queste azioni è stata incrociata e verificata con i diversi aspetti sui quali potrebbe avere un impatto significativo. Tali aspetti, in armonia con l'allegato 2 della L.R. 10/10 sono la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, il paesaggio.

In relazione a quanto finora analizzato sono stati valutati i possibili impatti significativi sull'ambiente conseguenti alle azioni previste dal Regolamento Urbanistico proposto ed alla messa in atto dei suoi indirizzi.

In particolare è stato valutato il possibile impatto conseguente l'attuazione delle previsioni riferibili alla crescita del sistema insediativo residenziale ed al potenziamento del sistema produttivo.

La tipologia d'impatto è illustrata nella serie di tabelle riportate nelle seguenti pagine. In tali tabelle, a ciascuna delle azioni previste dal Regolamento Urbanistico corrisponde un'analisi del loro potenziale impatto, positivo, negativo o nullo, secondo il seguente schema:

Impatto **neutro**: quando nella tabella appare tale voce significa che l'azione del Regolamento Urbanistico ha un alcun impatto su quell'aspetto specifico.

Impatto **positivo**: quando nella tabella appare tale voce significa che l'azione del Regolamento Urbanistico comporta un effetto positivo sul contesto ambientale.

Impatto **negativo**: quando nella tabella appare tale voce significa che l'azione del Regolamento Urbanistico ha un impatto negativo sull'ambiente per il quale occorrono opportune misure di mitigazione. In tali casi pertanto il Regolamento Urbanistico fornisce indirizzi specifici per l'attuazione della disposizione relativa, allo scopo di ridurre se non prevenirne il possibile impatto negativo.

Impatto **negativo probabile**: quando nella tabella appare tale voce significa che l'azione del Regolamento Urbanistico potrebbe comportare un probabile impatto negativo ma non prevedibile con certezza.

Tipo di impatto	Negativo probabile	Positivo
	Negativo	Neutro

Le azioni individuate dal Regolamento Urbanistico sulla cui base è stata effettuata la valutazione sono le seguenti:

#### **Interventi di trasformazione nell'ambito del territorio rurale**

Modifica tracciati rurali esistenti  
 Modifica pavimentazione strade  
 Realizzazione di recinzioni con siepe  
 Realizzazione di recinzioni in rete metallica  
 Realizzazione di nuovi edifici rurali  
 Riutilizzo dei grandi manufatti in zona agricola

#### **Interventi in zona industriale: nuovi lotti**

P1n.1  
 P1n.2  
 P1n.3  
 P2n.4

#### **Aree di trasformazione**

ATPA01 Lottizzazione S.Agata 3 (ex comparto C10)  
 ATS0101 Insediamenti diffusi (loc. Casanova)  
 ATS0102 Insediamenti diffusi (loc. Casa Basetti)  
 ATS0103 Fontemarroccio  
 ATS0104 Viale Europa  
 ATS0105 Meliciano 1  
 ATS0106 Meliciano 2  
 ATS0107 Sant'Agata 2/A  
 ATS0108 Sant'Agata 2/B  
 ATS0109 Sant'Agata 2/C  
 ATS0110 Via dei Cardi 1  
 ATS0111 Area "Frasconi"  
 ATS0112 Via dei Cardi 2  
 ATS0113 Ex casa Borri  
 ATS0301 Romitorio 1  
 ATS0302 Romitorio 2

	Biodiversità	Popolazione	Salute umana	Flora e fauna	Suolo	Acqua	Aria	Fattori climatici	Beni materiali	Patrimonio culturale	Paesaggio
<b>Interventi di trasformazione nell'ambito del territorio rurale</b>											
Modifica tracciati rurali esistenti (comma 2 art.10)											
Modifica pavimentazione strade (comma 4 art.10)											
Realizzazione di recinzioni (comma 1 e 3 art.11)											
Realizzazione di nuovi edifici rurali											
Riutilizzo dei grandi manufatti in zona agricola											
<b>Interventi in zona industriale: nuovi lotti</b>											
P1n.1											
P1n.2											
P1n.3											
P2n.4											
<b>Arece di trasformazione</b>											
ATPA01 Lottizzazione S.Agata 3 (ex comparto C10)											
ATS0101 Inseidiamenti diffusi (loc. Casanova)											
ATS0102 Inseidiamenti diffusi (loc. Casa Basetti)											
ATS0103 Fontemarroccio											
ATS0104 Viale Europa											
ATS0105 Meliciano 1											
ATS0106 Meliciano 2											
ATS0107 Sant'Agata 2/A											
ATS0108 Sant'Agata 2/B											
ATS0109 Sant'Agata 2/C											
ATS0110 Via dei Cardì 1											
ATS0111 Area "Frasconi"											
ATS0112 Via dei Cardì 2											
ATS0113 Ex casa Borri											
ATS0301 Romitorio 1											
ATS0302 Romitorio 2											

### Biodiversità

Il termine indica la varietà degli organismi viventi sul pianeta. La biodiversità può essere descritta in termini di geni, specie od ecosistemi. Lo sviluppo sostenibile dipende anche dalla comprensione, protezione e conservazione degli innumerevoli ecosistemi interattivi del pianeta. (cfr. *Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione europea - Commissione europea, DG XI "Ambiente, sicurezza nucleare e protezione civile" - agosto 1998*).

Nel territorio di Castiglion Fibocchi non risultano criticità particolari su tale aspetto e gli interventi trasformativi previsti dal Regolamento Urbanistico no hanno alcuna incidenza su tale componente. Viceversa le norme prevedono in generale l'incentivazione di pratiche agricole che rispettino l'ambiente e favorendo lo sviluppo di aziende che praticano coltivazioni di tipo biologico (vedi ad esempio il comma 6 dell'art.93 che prevede la riduzione delle superfici fondiari minime per "le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici).

### Popolazione

La realizzazione di nuove unità abitative per un totale di 19.931 mq di Superficie Utile Lorda (che comprende anche 9.785 mq. riferiti a lottizzazioni già in vigore e 3.005 mq. di interventi già realizzati nel periodo successivo all'adozione del Piano Strutturale) comporterà comunque un aumento di carico urbanistico sul territorio.

Si ritiene importante sottolineare che di questi 19.931 mq la maggior parte (19.000 mq) è individuata nell'UTOE 1, quella del capoluogo, in modo da "concentrare" il potenziale sviluppo abitativo in quest'area ai fini di un controllo degli effetti sulle risorse, sul loro stato quantitativo e qualitativo e sulla loro gestione.

I nuovi insediamenti, quindi, sia quelli di completamento all'interno dei tessuti urbanizzati esistenti che nei nuclei diffusi saranno coerenti con le dotazioni infrastrutturali esistenti e di progetto e gli interventi in merito alla depurazione, alla

rete fognaria ed alla rete di approvvigionamento idrico costituiranno pertanto condizioni alla trasformabilità prescritte dal Regolamento Urbanistico.

Una quota molto modesta del dimensionamento residenziale citato sarà localizzata nelle UTOE 3 (931 mq.) mentre nell'UTOE 2 non sono previsti nuovi insediamenti. Tali previsioni non sono valutate pesantemente influenti ai fini delle risorse esaminate ma anche in questo caso si dovrà verificare in base all'entità dei nuovi insediamenti la corretta dotazione infrastrutturale per quanto riguarda la depurazione, la rete fognaria e la rete o altre fonti di approvvigionamento idrico.

L'aumento del carico urbanistico conseguente alla realizzazione delle nuove aree di urbanizzazione non comporterà incrementi significativi degli attuali livelli di inquinamento che, come già in precedenza sottolineato, non costituiscono criticità per il territorio di Castiglion Fibocchi.

Dal punto di vista della mobilità tali interventi potranno comportare un aumento del traffico veicolare che potrà incidere, anche se in modo non significativo sull'attuale livello di carico del tratto urbano della Setteponti.

Oltre a ciò non sembrano sussistere altri particolari effetti negativi sul sistema mobilità in particolar modo avendo avuto cura di ridurre al massimo le nuove intersezioni stradali conseguenti ai nuovi interventi edilizi e ad incrementare la dotazione di aree di sosta in particolare nell'area del capoluogo.

Per quanto riguarda i rifiuti la pianificazione di settore ed i programmi a livello sia sovracomunale che comunale assicurano raccolta e smaltimento appropriati in un orizzonte temporale non solo di breve periodo. Ancora una volta si sottolinea che la scelta di "concentrare" gli incrementi di popolazione, alloggi ed insediamenti per altre attività nella U.T.O.E. 1 risulta strategica anche per la questione rifiuti poiché consente nella raccolta una semplice estensione dei percorsi e o l'ottimizzazione di quelli esistenti.

D'altra parte però la presenza della discarica proprio nel territorio comunale di Castiglion Fibocchi e la prospettiva di un suo possibile potenziamento ed ampliamento possono costituire un elemento di attenzione per il suo impatto, dal punto di vista strettamente ambientale ed anche per il traffico indotto, per le emissioni, etc. L'impatto dovrà essere valutato adeguatamente in relazione alle scelte specifiche di progetto che verranno messe a punto. Si sottolinea comunque che il presente Regolamento Urbanistico si limita a confermare l'attuale configurazione dell'area di discarica individuata nelle tavv. Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" e combaciante con il sottosistema P3: aree specializzate delle attrezzature tecnologiche e stoccaggio all'interno della quale sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sul fronte dei consumi energetici infine non emergono elementi di particolare criticità.

### **Salute umana**

Gli interventi trasformativi previsti dal Regolamento Urbanistico non sembrano avere significative ricadute sulla salute umana. La realizzazione di interventi di edilizia residenziale non costituisce effetti diretti sulla salute umana della popolazione (ad esclusione dei potenziali rischi relativi alle attività legate al periodo



di realizzazione degli interventi nei cantieri edili). Anche i modesti interventi relativi ad alcuni nuovi lotti in zona produttiva non producono significativi effetti sulla salute umana. A tal proposito si sottolinea che le norme del Regolamento Urbanistico agli artt. 71 e 72 escludono la possibilità di insediare nelle zone produttive (sottosistemi P1 e P2) attività insalubri di prima classe.

### **Flora e fauna**

Gli interventi di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico non producono effetti significativi sulla componente fauna. Per quanto riguarda la componente flora e vegetazione occorre segnalare alcuni potenziali effetti negativi in corrispondenza degli interventi ammessi sulle strade rurali. In particolare il comma 2 dell'art. 10 che consente per i tracciati rurali esistenti variazioni seppur di modesta entità in corrispondenza di nuclei abitati allo scopo di ridurre i disagi conseguenti al loro attraversamento. Tali modifiche potrebbero interferire con gli assetti vegetazionali esistenti e pertanto provocare, conseguentemente una alterazione del contesto vegetativo. A tal proposito la norma prevede che tali interventi oltre a mantenere inalterate le condizioni di transitabilità, le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali di finitura della strada esistente, "non dovranno compromettere l'assetto vegetazionale preesistente".

Analoga problematica è segnalabile in conseguenza degli interventi di recinzione consentiti dai commi 1 e 3 dell'art.11. La norma consente infatti la realizzazione di recinzioni, anche metalliche, per gli allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione delle colture da ungulati e per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare. Tali recinzioni potrebbero interferire con gli assetti vegetazionali esistenti e pertanto provocare, conseguentemente una alterazione del contesto vegetativo. A tal proposito la norma prevede che le recinzioni debbano porsi coerentemente con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili) e "non compromettere l'assetto vegetazionale esistente". Per quanto riguarda gli interventi relativi ai lotti per attività produttivi questi, essendo localizzati in ambito urbano ed a ridosso di aree già urbanizzate ed edificate, non presentano problemi di interferenza con il sistema vegetazionale.

Tra i nuovi interventi residenziali si segnalano le seguenti Aree di Trasformazione che presentano possibili interferenze con l'assetto vegetazionale esistente: ATS0105 Meliciano 1; ATS0107 Sant'Agata 2/A; ATS0108 Sant'Agata 2/B; ATS0109 Sant'Agata 2/C; ATS0302 Romitorio 2. Per queste aree di trasformazione le norme del Regolamento Urbanistico prescrivono, allo scopo di tutelare la componente flora, il mantenimento dell'area boscata esistente così come riportato nello schema grafico allegato alle Norme Tecniche di Attuazione.

### **Suolo**

La realizzazione di nuove volumetrie a seguito delle indicazioni del Regolamento Urbanistico comporterà un incremento del consumo di nuovo suolo ed un aumento della superficie impermeabile.

Come già sottolineato la scelta di "concentrare" gli incrementi di popolazione, alloggi ed insediamenti per altre attività nella U.T.O.E. 1, costituita quasi interamente dalla parte urbanizzata di Castiglion Fibocchi, garantisce un uso del suolo controllato.

Questo vale in particolare per le seguenti AT che si trovano all'interno dell'ambito urbano:

ATPA01 Lottizzazione S.Agata 3

ATS0103 Fontemarroccio

ATS0104 Viale Europa

ATS0107 Sant'Agata 2/A

ATS0108 Sant'Agata 2/B

ATS0109 Sant'Agata 2/C

ATS0110 Via dei Cardi 1

ATS0111 Area "Frasconi"

ATS0112 Via dei Cardi 2

e per la ATS0113 Ex casa Borri in quanto riferita ad un intervento di recupero di volumi esistenti.

Per i motivi sopra esposti per tali aree è stato valutato un effetto solo potenzialmente negativo, mentre per le altre aree di trasformazione è stato valutato un effetto negativo di tipo diretto.

Queste AT non rientrano infatti all'interno del perimetro urbano, ma sono invece riferite ai cosiddetti "insediamenti diffusi" o alle "aree di mantenimento e consolidamento" così come individuate dal Piano Strutturale.

Anche in tale caso si tratta di luoghi che presentano comunque un discreto livello di urbanizzazione e risultano a ridosso di contesti già insediati riducendosi così pertanto i problemi derivanti dall'utilizzo di nuovo suolo. Le aree di trasformazione riferite a tale problematica sono:

ATS0101 Insediamenti diffusi (loc. Casanova)

ATS0102 Insediamenti diffusi (loc. Casa Basetti)

ATS0105 Meliciano 1

ATS0106 Meliciano 2

ATS0301 Romitorio 1

ATS0302 Romitorio 2

Il Regolamento Urbanistico, allo scopo di ridurre gli effetti negativi sulla componente suolo mette in atto una doppia strategia: da un lato individuando all'interno dei lotti di intervento l'effettiva area edificabile e riducendone al massimo la sua estensione soprattutto nei contesti esterni al centro urbano; dall'altro fissando alcune norme e prescrizioni di carattere generale tra le quali si debbono segnalare l'art. 12 "Sbancamenti, scavi e rinterrì", l'art. 13 "costruzioni interrato" e l'art. 31 "Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo".

In riferimento agli interventi di nuova edificazione in area produttiva questi sono tutti localizzati all'interno delle attuali zone produttive e pertanto sono assimilabili ad interventi di completamento del tessuto insediativo esistenti in ambiti già urbanizzati. Inoltre la dimensione degli interventi risulta alquanto contenuta e non comporta pertanto significativi impatti sulla componente del suolo.

Gli interventi in questione sono i seguenti:

P1n.1

P1n.2  
P1n.3  
P2n.4

				superficie coperta	nuova edificazione
NUOVE AREE EDIFICABILI RU					
1	P1n.1			1.395	558
2	P1n.2			2.858	1.143
3	P1n.3			1.393	557
4	P2n.4			2.415	966

### Acqua

Analizzando le risorse idriche del solo capoluogo, le fonti attualmente disponibili forniscono una portata pari a 11,06 l/s, di cui 9,75 l/s è la portata dei pozzi (misurata) e 1,31 l/s quella delle sorgenti (stimata). Considerando che la dotazione idrica unitaria ammonta ad oggi a 246 l/ab/gg, la risorsa disponibile risulta sufficiente a soddisfare un numero di utenze maggiori rispetto alle attuali fino ad un massimo di circa 2.900-3.000 abitanti.

Allo stato attuale non sembrano quindi esserci problemi legati alla disponibilità della risorsa idrica, a parte l'insufficienza dei serbatoi di accumulo evidenziata nel Piano Quadro degli Investimenti redatto da Nuove Acque anche se a lungo termine potrebbe rivelarsi necessario l'inserimento dell'acquedotto di Castiglion Fibocchi all'interno dello schema del Montedoglio, così come ipotizzato nel sopraccitato Piano.

La scelta del Regolamento Urbanistico di "concentrare" gli incrementi di popolazione, alloggi ed insediamenti per altre attività nella U.T.O.E. 1 - quella che comprende l'area urbana del capoluogo, cioè quasi l'intera parte urbanizzata di Castiglion Fibocchi - invece che disperderli nel territorio comunale permetterà di gestire con maggiore efficacia ed efficienza le infrastrutture acquedottistiche, limitando al massimo la quota di insediamenti sparsi non serviti e prevedendo in ogni caso l'obbligo di verifica delle modalità di approvvigionamento idrico negli interventi di recupero e di riconversione in ambito extraurbano.

Per la depurazione dei reflui, invece, la realizzazione del nuovo depuratore in località Due Ponti rappresenta la soluzione alla passata carenza per la maggior parte degli scarichi provenienti dal capoluogo, con ampio margine in previsione dei futuri aumenti di utenza visto il dimensionamento per 4.000 abitanti equivalenti; si dovrà però mettere a punto un sistema adeguato per il collettamento e la depurazione anche della fascia ovest, compresa la zona produttiva a lato del torrente Breggine, e per la frazione di Gello Biscardo, dove si deve pensare a sistemi locali di trattamento delle acque reflue (ad esempio un impianto di fitodepurazione).

Anche in questo caso la scelta del Regolamento Urbanistico di “concentrare” gli incrementi di popolazione ed insediamenti per altre attività nella U.T.O.E. 1 permetterà di gestire con maggiore efficacia ed efficienza le infrastrutture fognarie, limitando al massimo la quota di insediamenti sparsi non serviti e prevedendo in ogni caso l’obbligo di verifica delle modalità di smaltimento dei reflui negli interventi di recupero e di riconversione in ambito extraurbano.

#### **Aria**

La dimensione ed entità complessiva degli interventi di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico sia per la funzione residenziale che per quella produttiva, non producono modifiche sostanziali al quadro di riferimento, ampiamente positivo, riferibile alla componente aria e ampiamente descritto al paragrafo 2.3

#### **Fattori climatici**

La dimensione ed entità complessiva degli interventi di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico sia per la funzione residenziale che per quella produttiva, non presentano una capacità di introdurre effetti negativi diretti né indiretti apprezzabili sui fattori climatici.

#### **Beni materiali e Patrimonio culturale**

La tipologia degli interventi di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico e tale da non farli incidere sulla componente “beni materiali” e “patrimonio culturale”.

#### **Paesaggio**

Risulta evidente come la componente “paesaggio” in un contesto come quello di Castiglion Fibocchi risulti molto esposta a possibili rischi di ricadute negative degli interventi trasformativi previsti dal regolamento Urbanistico.

A tal proposito si segnalano alcuni possibili effetti negativi derivanti dall’applicazione di alcune prescrizioni generali riferite ad alcuni importanti elementi del paesaggio agrario. Ci si riferisce in particolare ai tracciati stradali in terra battuta (le cosiddette strade bianche o sterrate) ed alle recinzioni in territorio extraurbano.

L’art. 10 delle NTA disciplina la gestione e la manutenzione dei tracciati rurali il cui assunto principale è la salvaguardia delle strade rurali esistenti (tracciati e materiali di finitura) la salvaguardia del libero passaggio anche pedonale sulla viabilità vicinale e comunale. Il comma 2 ammette però la modifica dei tracciati rurali esistenti per variazioni di modesta entità ed in corrispondenza di nuclei abitati allo scopo di evitare le problematiche del loro attraversamento. Tale intervento pertanto potrebbe, se non correttamente eseguito, comportare problematiche di impatto paesaggistico. A tal proposito lo stesso comma 2 precisa che “le condizioni di transitabilità” dovranno essere “mantenute almeno pari a quelle originarie ed i nuovi tratti dovranno inoltre mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali di finitura della strada esistente e non dovranno compromettere l’assetto vegetazionale preesistente se di pregio”. Inoltre il comma 3 specifica che “qualunque modifica è comunque esclusa per le strade di interesse paesistico (...)”.

Per quanto riguarda i materiali di finitura delle strade rurali il Regolamento Urbanistico prescrive il mantenimento delle condizioni esistenti e non consente il ricorso ad asfaltatura o pavimentazione delle “strade bianche”. Ammette, al comma

4, un intervento di pavimentazione di brevi tratti in corrispondenza dei nuclei abitati e se necessario al superamento di pendenze particolarmente difficili e comunque superiori al 20% e solo nel caso in cui tale intervento risulti previsto e disciplinato dal Regolamento Edilizio Comunale. Aggiunge inoltre che in tali casi “si dovranno comunque attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l’impatto ambientale dello strato superficiale attraverso l’utilizzo di materiali naturali e di idonee miscele colorate”.

Per quanto riguarda la realizzazione di recinzioni l’art.11 ammette la sola delimitazione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale mentre vieta, ad eccezione delle aree di pertinenza degli edifici appartenenti al territorio rurale le recinzioni realizzate con rete metallica. Il comma 2 precisa tra le eccezioni al divieto suddetto anche gli allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi, la protezione delle colture da ungulati e la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l’edificio ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare. Allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario e ridurre al minimo l’impatto delle nuove recinzioni, il comma 3 prescrive che “le recinzioni con rete metallica dovranno essere realizzate prive di fondazioni continue, di cordoli fuori terra, per un’altezza massima di ml. 1,80 e dovranno essere schermate con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento e non utilizzare paloneria in cemento e teli ombreggianti; le recinzioni dovranno quanto più possibile porsi coerentemente con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili) e non compromettere l’assetto vegetazionale esistente; è fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi e sulle attività venatorie”.

Ma la questione centrale riguardante il territorio rurale è quella riferita agli interventi di nuova edificazione di annessi ed abitazioni rurali ed il riutilizzo dei grandi manufatti in zona agricola.

La realizzazione di nuovi edifici rurali è disciplinata dal Capo IV del Titolo XI delle NTA “Trasformabilità del territorio rurale”.

Il territorio rurale è individuato nelle tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” in scala 1:5000 ed è suddiviso in base ai seguenti livelli di trasformabilità:

- aree di conservazione (sigla “Ac”)
- zone agricole di mantenimento e consolidamento (sigla “Amc”)
- zone agricole di trasformazione limitata di primo livello (sigla “Atl1”)
- zone agricole di trasformazione limitata di secondo livello (sigla “Atl2”)
- zone agricole di trasformazione limitata di terzo livello (sigla “Atl3”)

Inoltre è riportata una articolazione della zona omogenea E di cui al DM 1444/1968) che individua le seguenti sottozone:

- Zona E
- Zone E1, E1a e E1b (incluse all’interno delle aree di conservazione “Ac”)
- Zone E2a e E2b (incluse all’interno delle aree di mantenimento e consolidamento “Amc”)
- Zona E3 (incluse nelle aree a trasformazione limitata di primo livello “Atl1)
- Zona E4 (incluse nelle aree a trasformazione limitata di secondo livello “Atl2)
- Zona E5 (inclusa nelle aree a trasformazione limitata di terzo livello “Atl3).

Per ogni sottozona omogenea le norme specificano la possibilità o meno di realizzare nuovi edifici rurali in considerazione del livello di trasformabilità del territorio in esame.

Pertanto la norma così congegnata applica e rispetta quanto dettato dal Piano Strutturale in termini di tutela paesaggistica ed a sua volta risulta coerente con il PIT e con il PTCP.

Dal punto di vista delle modalità di realizzazione dei nuovi interventi in zona agricola l'art. 93 delle NTA disciplina tali interventi specificando che "ad eccezione di quelli specialistici quali frantoi, cantine, ecc, e degli impianti produttivi (...) dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle tipiche del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipiche del luogo; per garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio sarà necessario confrontarsi con i caratteri del contesto edilizio in cui la nuova costruzione andrà a collocarsi, individuandone quelle tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno caratterizzato quel contesto, analizzando i seguenti aspetti:

- il tipo edilizio;
- la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- la tipologia costruttiva prevalente, sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- i caratteri dell'involucro: muratura facciavista, intonaco; presenza di scale esterne, logge, ecc.;
- la disposizione e forma delle aperture; tipo di infissi;
- i caratteri dell'intorno e sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde."

Al comma 13, inoltre, si specifica che "nella realizzazione degli edifici di cui al presente articolo dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la nuova costruzione dovrà essere di forma compatta; negli annessi rurali non sono ammessi portici, balconi o tettoie e pensiline ad esclusione dei frantoi, delle cantine vinicole e similari; nelle abitazioni rurali non sono ammessi balconi e pensiline mentre portici e tettoie sono ammessi nei limiti di cui al precedente art. 5 comma 1 lettere e) ed f);
- le nuove abitazioni dovranno avere una altezza di due piani;
- gli annessi rurali non potranno avere una altezza superiore a due piani ad eccezione dei manufatti specialistici quali frantoi, cantine vinicole, tinai, ecc.;
- è vietata la realizzazione di autorimesse interrato; è ammessa la realizzazione di un livello interrato, con solo accesso interno, ed esclusivamente nell'ambito della superficie coperta dell'edificio;
- è consentito un collegamento verticale esterno con il livello interrato per usi specialistici per l'installazione di impianti meccanici (montacarichi, nastri trasportatori) utili alla movimentazione dei prodotti agricoli.

- in situazioni di pronunciata acclività è prescritta l'adozione di piani terra seminterrati per limitare operazioni di sbancamento e riporto di terra e dovrà essere limitato il ricorso ad operazioni estese di livellamento dei piani;
- per quanto attiene allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico dovranno essere rispettate le indicazioni riportate al Titolo V;
- dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di approvvigionamento idrico e smaltimento reflui, verificando le modalità di smaltimento ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti; saranno privilegiati gli impianti di fitodepurazione. “

In merito alla localizzazione degli interventi di nuova realizzazione di annessi ed abitazioni rurali il comma 14 prescrive che:

- “siano posti prioritariamente lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- siano posti nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti e comunque ad una distanza non superiore di ml.150, in una logica di accorpamento dei volumi e dei fabbricati che limiti e contenga le aree aperte e naturali interessate dall'intervento e non alteri i quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; fanno eccezione gli edifici specialistici quali frantoi, cantine vinicole e similari.
- dovranno essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico;
- dovranno essere evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra.”

Il riutilizzo dei grandi manufatti a destinazione agricola è disciplinato dall'art. 84 che innanzitutto li definisce tali se di dimensioni superiori a mq. 250 di Superficie Utile Lorda e specificando che in ogni caso tale possibilità di riconversione è esclusa per tutti quelli definiti come edifici e/o manufatti incongrui. Inoltre tale intervento è realizzabile solo se gli edifici in questione “risultano inseriti in contesti dove siano già presenti edifici e strutture ad uso residenziale o ricettivo”. Gli interventi ammessi sono quelli di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.

“L'intervento di ristrutturazione edilizia deve prevedere la demolizione senza ricostruzione di almeno il 50% della Superficie Utile Lorda preesistente; l'intervento di sostituzione edilizia è limitato alla ricostruzione di non più del 50% della Superficie Utile Lorda preesistente.”

“Il numero delle nuove unità immobiliari non dovrà essere superiore, con approssimazione all'unità superiore, al 40% delle unità immobiliari presenti nel contesto di riferimento se le stesse non sono superiori a 10 o al 30% delle unità immobiliari presenti nel contesto di riferimento se le stesse sono superiori a 10.” Gli interventi dovranno prevedere l'impiego di materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata. La norma specifica inoltre che “dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle tipiche del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipiche del luogo; per garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio sarà necessario confrontarsi con i caratteri del

contesto edilizio in cui la nuova costruzione andrà a collocarsi, individuandone quelle tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno caratterizzato quel contesto, analizzando i seguenti aspetti:

- il tipo edilizio;
- la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- la tipologia costruttiva prevalente, sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- i caratteri dell'involucro: muratura facciavista, intonaco; presenza di scale esterne, logge, ecc.;
- la disposizione e forma delle aperture; tipo di infissi;
- i caratteri dell'intorno e sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le nuove costruzioni dovranno essere di forma compatta;
- non sono ammessi balconi e pensiline mentre portici e tettoie sono ammessi nei limiti di cui al precedente art. 5 comma 1 lettere e) ed f);
- i nuovi edifici dovranno avere una altezza massima di due piani;
- è vietata la realizzazione di autorimesse interrato; è ammessa la realizzazione di un livello interrato, con solo accesso interno, ed esclusivamente nell'ambito della superficie coperta degli edifici;
- non è consentita la realizzazione di nuove tettoie quando separate dal corpo di fabbrica principale;
- le recinzioni, quando eccedenti la delimitazione della pertinenza degli immobili devono essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante; per le recinzioni metalliche valgono le disposizioni di cui al comma 2 dell'art.11;
- è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 100 mq. E solo per le attività agrituristiche; il nuovo impianto dovrà essere progettato nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, senza ricorrere a consistenti rimodellamenti del suolo e dovrà essere posizionato nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici; dovrà essere inoltre fornita un'adeguata documentazione che dimostri origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata;
- negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale.
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; le superfici impermeabilizzate non potranno superare il 70% della superficie coperta dagli edifici. I percorsi all'interno delle aree di pertinenza, sia a



- carattere pedonale che carrabile, non potranno essere pavimentati con elementi impermeabili né con autobloccanti del tipo pieno;
- per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.
  - in situazioni di pronunciata acclività è prescritta l'adozione di piani terra seminterrati per limitare operazioni di sbancamento e riporto di terra e dovrà essere limitato il ricorso ad operazioni estese di livellamento dei piani;
  - dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di approvvigionamento idrico e smaltimento reflui, verificando le modalità di smaltimento ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti; saranno privilegiati gli impianti di fitodepurazione."

L'insieme delle prescrizioni citate e descritte consente di limitare e ridurre i rischi di impatti negativi sulla componente paesaggio, salvaguardando d'altro canto la possibilità di sviluppo delle attività agricole presenti nel territorio.

Nel contesto del territorio rurale ci sono 4 Aree di Trasformazione che prevedono la realizzazione di una nuova unità abitativa in località dove risultano già presenti insediamenti diffusi consolidati. Si tratta delle seguenti aree:

- ATS0101 Insediamenti diffusi (loc. Casanova) – UTOE 1
- ATS0102 Insediamenti diffusi (loc. Casa Basetti) – UTOE 1
- ATS0301 Romitorio 1– UTOE 3
- ATS0302 Romitorio 2– UTOE 3

Tali interventi risultano previsti dal comma 2 dell'art. 77 del Piano Strutturale:

*"In tali contesti il Regolamento Urbanistico potrà consentire interventi di nuova edificazione (...) a completamento dei nuclei abitativi esistenti, oppure anche con nuovo impegno di suolo limitatamente a quelli riportati ed evidenziati nella Tav. C5.4 "Attitudine alla trasformazione" come "insediamenti diffusi esistenti da consolidare" e nelle quantità specificate al successivo art. 99, con modalità da definire in sede di atto di governo del territorio."*

Il loro dimensionamento è previsto sempre dal Piano Strutturale con il comma 3bis dell'art.97 relativamente all'UTOE 1:

*"All'interno degli "insediamenti diffusi esistenti da consolidare" di cui alla tav. C5.4 "Attitudine alla trasformazione" le quantità massime derivanti dalle operazioni di cui all'art. 74, incluse nelle quantità di cui al comma precedente, sono stabilite in un massimo di 8 alloggi per una Superficie Utile lorda massima di 1600 mq."*

e con il comma 3 bis dell'art.99 relativamente all'UTOE 3:

*"All'interno degli "insediamenti diffusi esistenti da consolidare" di cui alla tav. C5.4 "Attitudine alla trasformazione" le quantità massime derivanti dalle operazioni di cui all'art. 77, incluse nelle quantità di cui al comma precedente,*

*sono stabilite in un massimo di 8 alloggi per una Superficie Utile lorda massima di 1200 mq.”*

Il Regolamento Urbanistico per tali interventi prevede una scheda norma che contiene le indicazioni e prescrizioni per l’attuazione dell’intervento.

Le aree di trasformazione individuate in località Meliciano:

- ATS0105 Meliciano 1
- ATS0106 Meliciano 2

risultano previste dall’art.74 comma 3 del Piano Strutturale:

*Nelle aree di mantenimento e consolidamento “non potranno essere consentiti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia; il Regolamento Urbanistico potrà ammettere limitati interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia solo nelle parti marginali del tessuto antico ed a condizione che si configurino come piccole operazioni di riqualificazione e/o di completamento dell’impianto preesistente o di suo ripristino. Il Regolamento Urbanistico potrà altresì prevedere interventi di riqualificazione e/o completamento dei nuclei abitativi esistenti nel territorio extraurbano, anche con nuovo impegno di suolo, limitatamente a quelli riportati ed evidenziati nella Tav. C5.4 “Attitudine alla trasformazione” come “aree interne al sistema insediativo” o “insediamenti diffusi esistenti da consolidare” e nelle quantità specificate al successivo art. 97. Tali interventi saranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico con specifica normativa di dettaglio (scheda norma o altro) oppure attraverso la redazione di Piani Attuativi e non saranno comunque consentiti all’interno delle aree di pertinenza delle ville e degli insediamenti rurali di pregio. Dovranno conformarsi come interventi edilizi a bassa densità edilizia ma con accorgimenti tali da ridurre al massimo l’utilizzo di nuovo suolo. Sarà inoltre da preferire il ricorso a tipologie edilizie quali case isolate su lotto o case a schiera con altezza massima pari a tre piani fuori terra.  
(...)”*

Il loro dimensionamento è previsto sempre dal Piano Strutturale con il comma 3quater dell’art.97 relativamente all’UTOE 1:

*“All’interno delle “aree interne al sistema insediativo” che rientrano nelle aree di mantenimento e consolidamento di cui alla tav. C5.4 “Attitudine alla trasformazione” le quantità massime derivanti dalle operazioni di cui all’art. 74, incluse nelle quantità di cui al comma precedente, sono stabilite in un massimo di 70 alloggi per una Superficie Utile lorda massima di 9.840 mq.”*

Il Regolamento Urbanistico per tali interventi prevede una scheda norma che contiene le seguenti indicazioni e prescrizioni per l’attuazione dell’intervento:

Gli interventi relativi all’area di Sant’Agata sono segnalati in quanto presentano una possibile problematicità relativa alla prossimità con l’area boscata esistente. Le schede norma previste dalle NTA disciplinano tali interventi prescrivendo in tutte e tre le aree di trasformazione il mantenimento dell’area boscata oltre alla verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed

eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale.

In relazione alle problematiche di tipo paesaggistico sono stati inoltre affrontati i possibili effetti sul territorio relativi agli impianti ed alle infrastrutture per la produzione di energia, sia "tradizionali" che "innovative". In un contesto con un alto valore paesaggistico è evidente come non possa essere indifferente la scelta tra una tecnologia ed un'altra né possa essere qualsivoglia la modalità di installazione, demandando i progetti a mere valutazioni di tipo "tecnico" e funzionale.

Il Regolamento Urbanistico ha introdotto pertanto norme atte a regolamentare la localizzazione e la modalità di installazione degli impianti in modo da ridurre il loro impatto sulle componenti paesaggistiche.

Nell'ottica di non apportare sensibili aggravii nei consumi energetici a seguito dei nuovi interventi, soprattutto nelle aree extraurbane, è incentivata l'installazione di pannelli fotovoltaici e collettori solari.

Si riporta infine una tabella utile alla verifica delle costanti di calcolo per la previsione degli impatti in una situazione di carico massimo con i seguenti valori:

<b>Ambito</b>	<b>Coefficiente di calcolo</b>
<i>Abitanti insediati Ab. equivalenti</i>	2,6 abitanti per appartamento
<i>Acqua potabile</i>	76 m <sup>3</sup> abitante/anno pari a circa 200 l/ab/gg
<i>Portata media acque nere*</i>	calcolati secondo la formula: (ab. x 200 lt/g x 0,8x2,5)/86400.
<i>Fabbisogni elettrici**</i>	6.474,51 Kwh/utenza/anno
<i>Nuovo uso di suolo</i>	-
<i>Produzione di rifiuti</i>	733 kg/ab/anno 2,00 kg/ab/giorno (dato 2010)
<i>Qualità dell'aria</i>	-
<i>Traffico veicolare</i>	2 auto per appartamento

\* *Portata media acque nere*

(D x Cmax x Crid x n.abit/86400)

D = dotazione in litri per abitante al giorno 200 litri

Cmax = rapporto portata max e quella media annua circa 2,5

Crid = coefficiente di riduzione circa 0,8

n.abit = numero di abitanti

86400 = numero di secondi in un giorno

\*\**Fabbisogni elettrici*

6.668.751 Kwh per 1.030 utenze

6.474,51 Kwh/utenza/anno

Dato tratto dalla relazione sullo stato dell'ambiente della provincia di arezzo, 1999.

## 6. Misure previste

### *(lettera "g" - all.2)*

*misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma*

In relazione a quanto esposto al precedente capitolo 5 gli impatti negativi significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Regolamento Urbanistico risultano riferiti alla componente "suolo" e sono relativi ai seguenti interventi:

- a. Nuova edificazione residenziale in contesto extraurbano
- b. Realizzazione di nuovi edifici rurali
- c. Riutilizzo dei grandi manufatti in zona agricola

Il Regolamento Urbanistico, allo scopo di ridurre gli effetti negativi sulla componente suolo mette in atto una doppia strategia: da un lato individuando all'interno dei lotti di intervento l'effettiva area edificabile e riducendone al massimo la sua estensione soprattutto nei contesti esterni al centro urbano; dall'altro fissando alcune norme e prescrizioni di carattere generale tra le quali si debbono segnalare l'art. 12 "Sbancamenti, scavi e rinterrati" che cerca di garantire che la realizzazione degli interventi non produca alterazioni negative del paesaggio, oltre a non compromettere la stabilità dei terreni e delle opere. Prevede inoltre in tali circostanze la realizzazione di opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica, una corretta regimazione delle acque e di difesa da fenomeni erosivi. L'art. 13 "costruzioni interrati" prescrive che il piano di calpestio dei locali interrati debba rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda. Da segnalare infine anche l'art. 31 "Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo" che riporta prescrizioni finalizzate a minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo, a non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui le nuove opere si inseriscono ed infine a garantire il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

#### **a. Nuova edificazione residenziale in contesto extraurbano**

Per quanto attiene specificatamente alle nuove aree residenziali in contesto extraurbano il Regolamento predispone per esse, così come per le altre Aree di Trasformazione, specifiche schede norma. Le aree in oggetto sono le seguenti:

- ATS0101 Insediamenti diffusi (loc. Casanova)
- ATS0102 Insediamenti diffusi (loc. Casa Basetti)
- ATS0105 Meliciano 1
- ATS0106 Meliciano 2
- ATS0301 Romitorio 1
- ATS0302 Romitorio 2

Per ciascuna di esse è previsto un intervento di impatto molto modesto in quanto riferiti ad edifici residenziali unifamiliari su lotto isolato. Per ciascun intervento è

indicata l'effettiva area edificabile la quale risulta di molto inferiore alla dimensione complessiva del lotto all'interno della quale sono prescritte aree alberate ed a verde a raso privato. Nelle schede riportate qui sotto sono apprezzabili tali indicazioni.

### **Area di Trasformazione ATS0101 Insedimenti diffusi (loc. Casanova)**

L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare del tipo isolato su lotto.

- Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

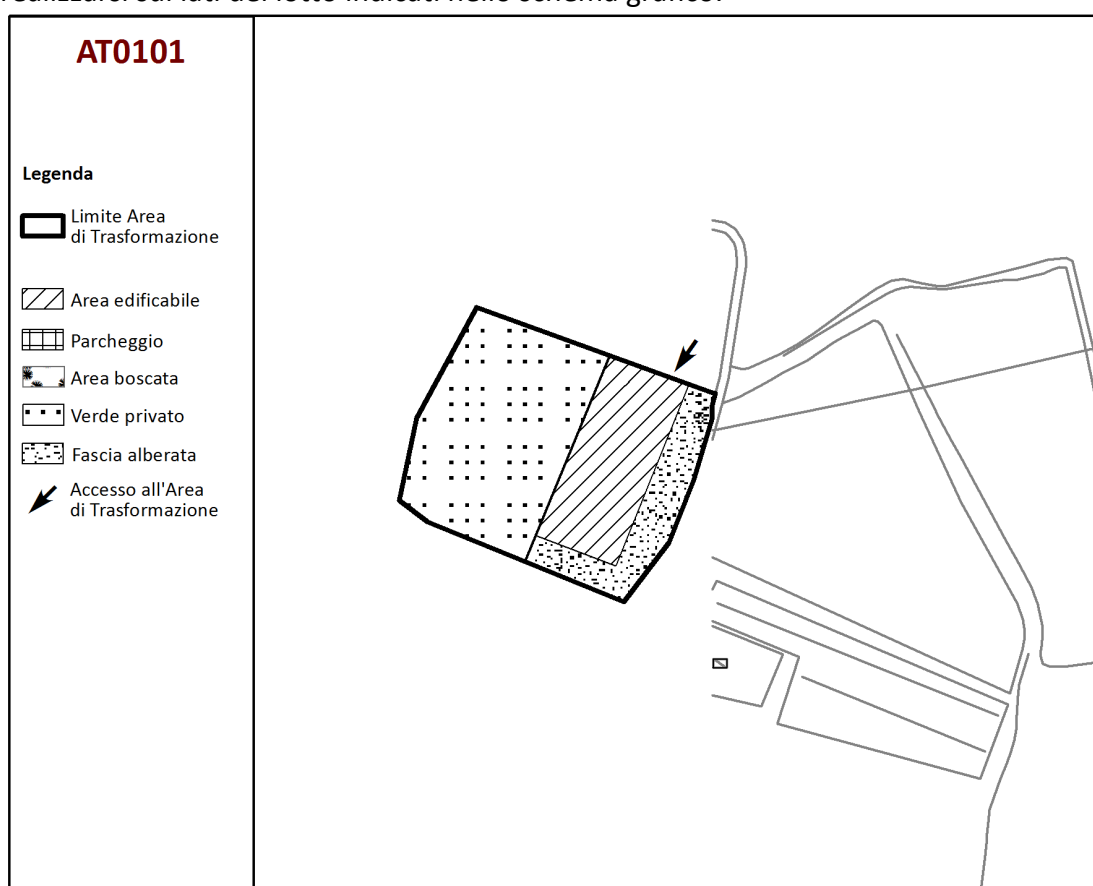
Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq

Numero massimo appartamenti: 1

Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: permesso di costruire

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una fascia alberata continua da realizzarsi sui lati del lotto indicati nello schema grafico.



### Area di Trasformazione ATS0102 Insedimenti diffusi (loc. Casa Basetti)

L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un blocco residenziale bifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

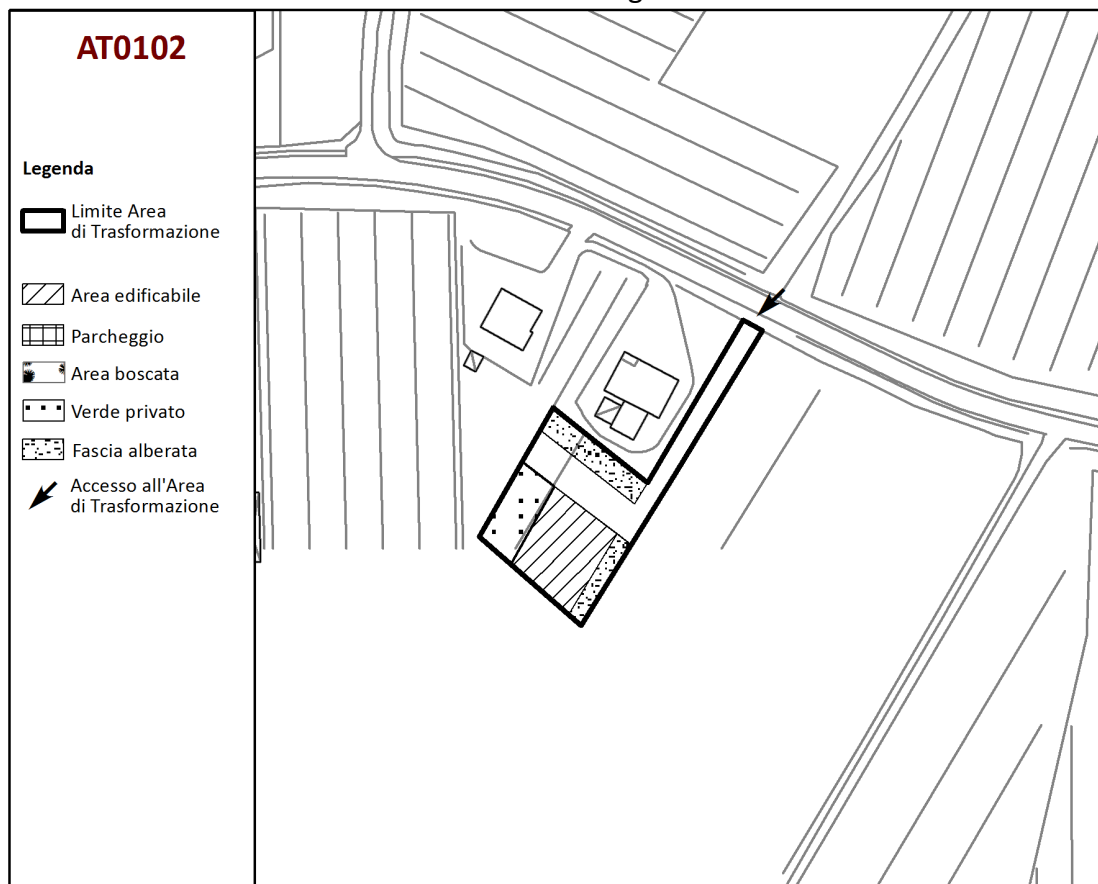
Superficie utile lorda realizzabile max.: 240 mq

Numero massimo appartamenti: 2

Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: permesso di costruire

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di due fasce alberate continue da realizzarsi sui lati del lotto indicati nello schema grafico



### Area di Trasformazione ATS0301 Romitorio 1

L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità abitativa unifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

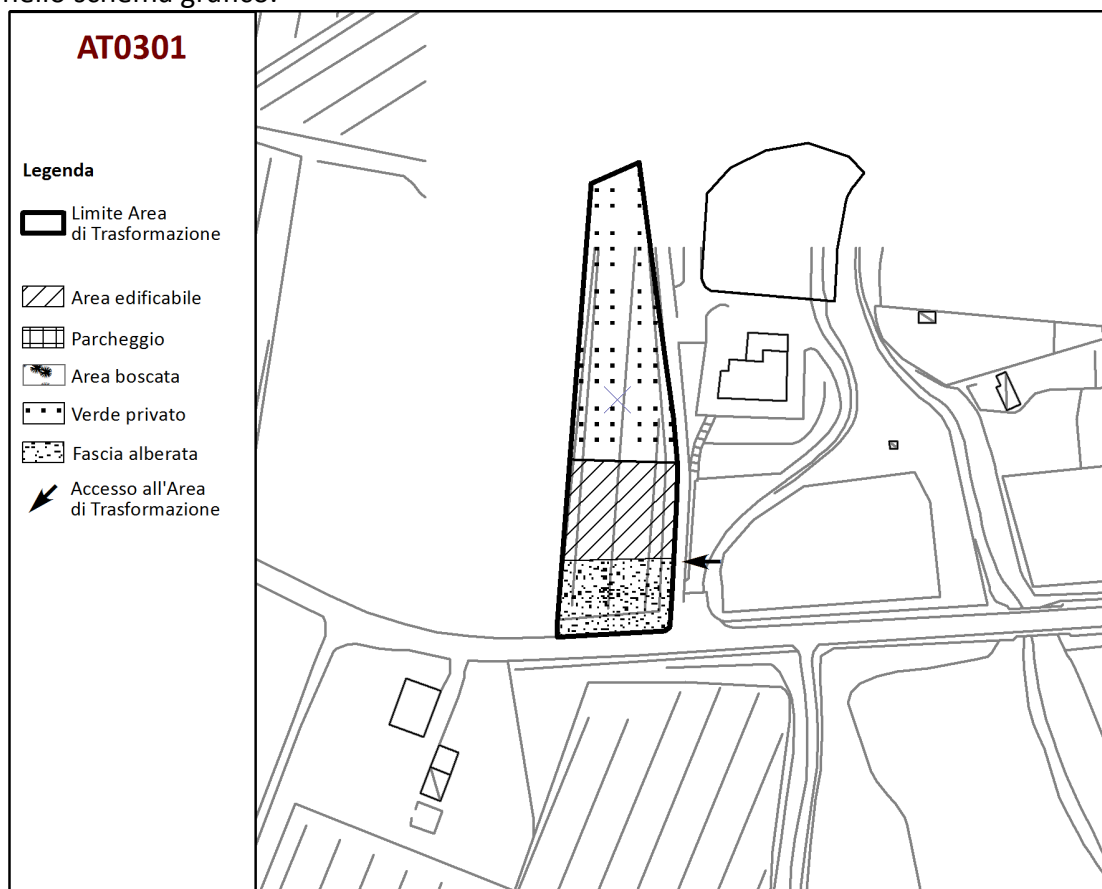
Superficie utile lorda residenziale max.: 120 mq

Numero massimo appartamenti: 1

Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un'area alberata così come indicato nello schema grafico.



### Area di Trasformazione ATS0105 Meliciano 1

L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

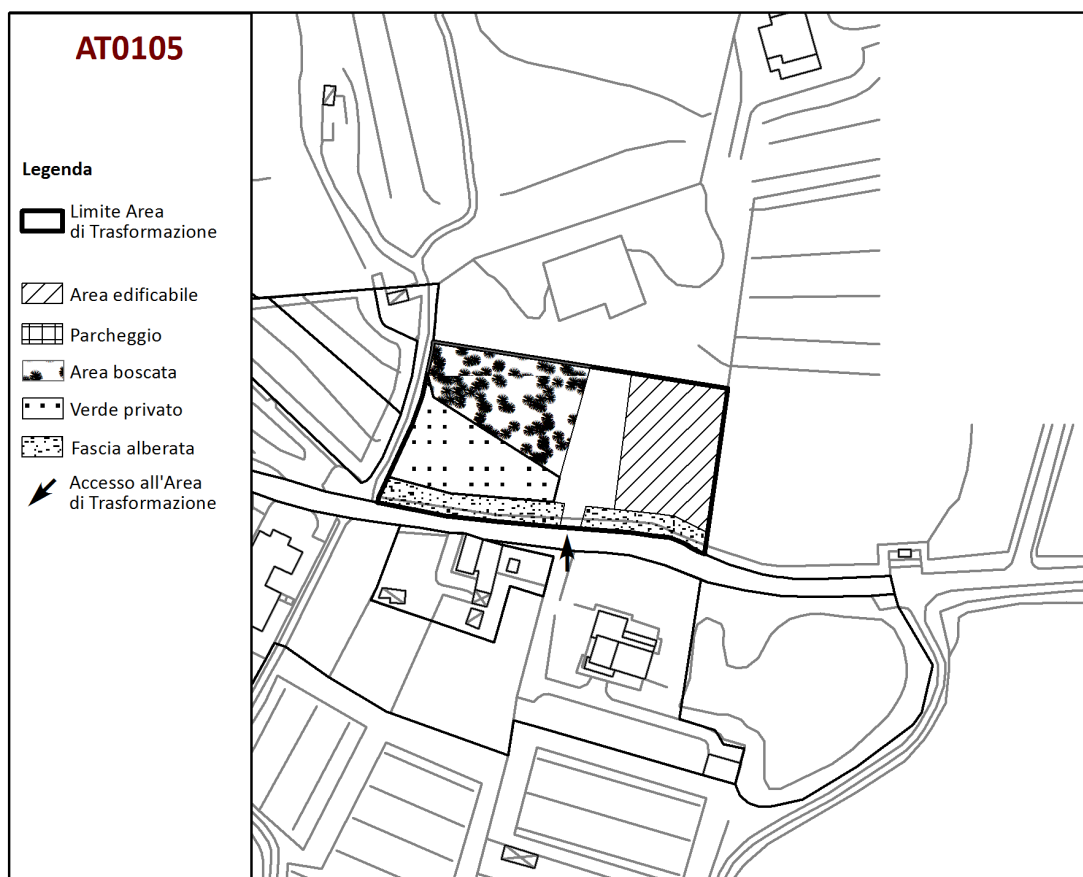
Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq

Numero massimo appartamenti: 1

Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: permesso di costruire

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una fascia alberata continua da realizzarsi sul lato del lotto indicato nello schema grafico; dovrà inoltre essere mantenuta l'area boscata esistente.





## Area di Trasformazione ATS0106 Meliciano 2

L'area di trasformazione prevede la realizzazione di due nuove unità residenziali unifamiliari del tipo isolato su lotto.

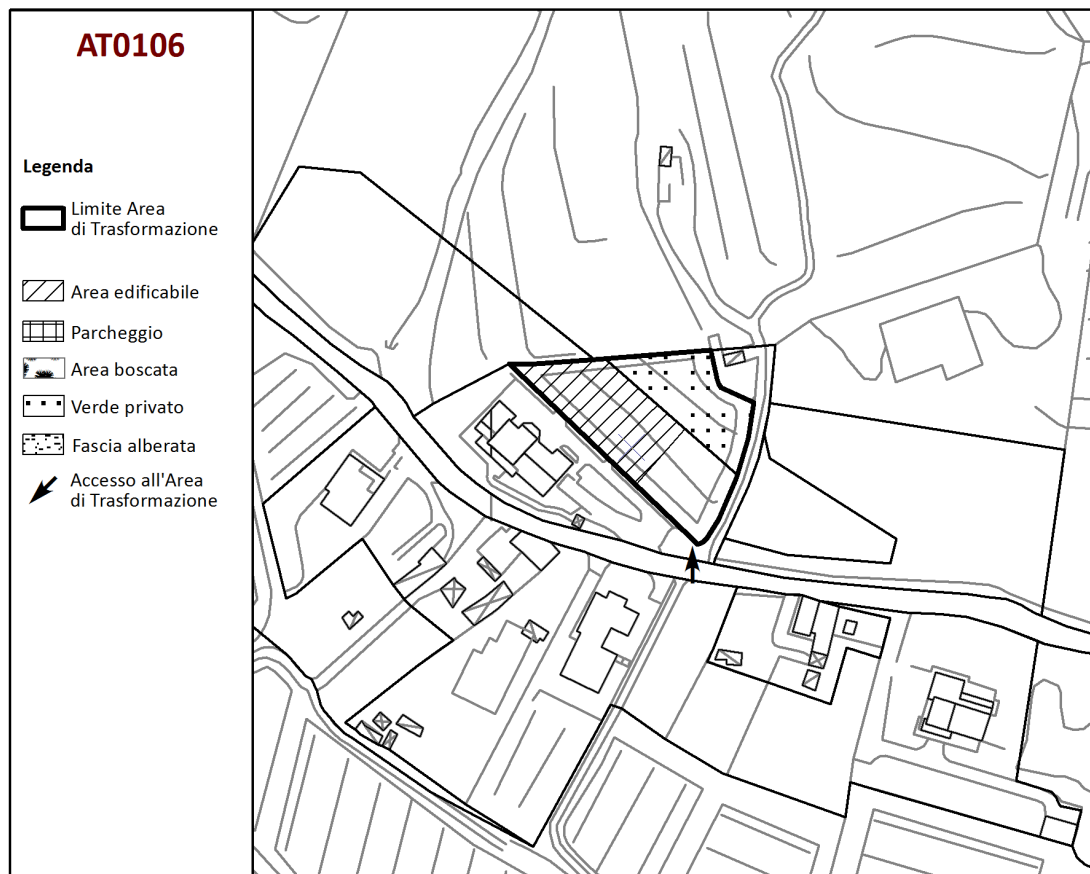
Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

Superficie utile lorda realizzabile max.: 240 mq

Numero massimo appartamenti: 2

Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: permesso di costruire



### Area di Trasformazione ATS0302 Romitorio 2

L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità abitativa unifamiliare del tipo isolato su lotto.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

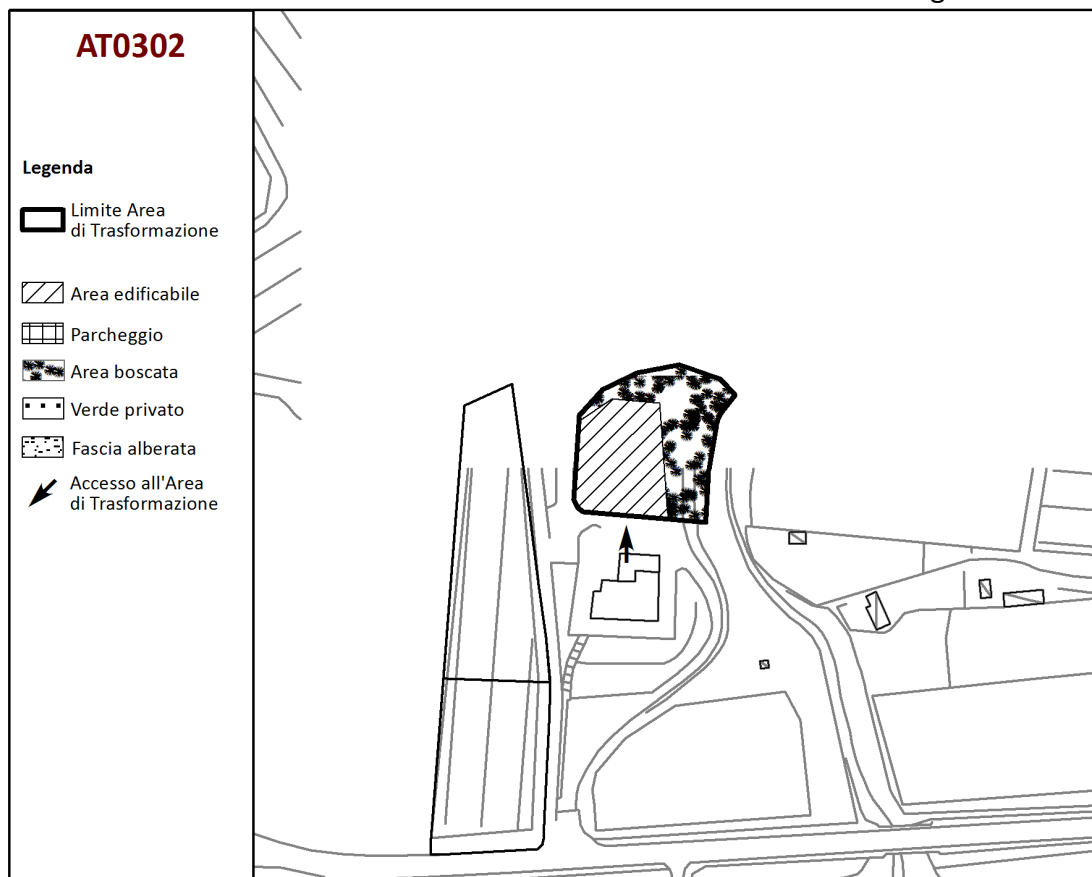
Superficie utile lorda residenziale max.: 120 mq

Numero massimo appartamenti: 1

Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

Dovrà essere mantenuta l'area boscata esistente indicata nello schema grafico.



### b. Realizzazione di nuovi edifici rurali

Per quanto attiene alla realizzazione di nuovi edifici rurali i riferimenti normativi sono il Capo IV "Trasformabilità del territorio rurale" del Titolo IX "Disciplina del territorio rurale" e l'art. 93 nuovi edifici rurali. Quest'ultimo articolo, al comma 12, prevede che la localizzazione dei nuovi annessi ed abitazioni rurali, realizzabili solo se finalizzati e necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, segua le seguenti direttive:

- siano posti prioritariamente lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;

- siano posti nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti e comunque ad una distanza non superiore di ml.150, in una logica di accorpamento dei volumi e dei fabbricati che limiti e contenga le aree aperte e naturali interessate dall'intervento e non alteri i quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; fanno eccezione gli edifici specialistici quali frantoi, cantine vinicole e similari.
- dovranno essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico;
- dovranno essere evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra.

Si tratta pertanto di norme volte ad eliminare o ridurre le problematiche derivanti dall'utilizzo di nuovo suolo agricolo per gli edifici strettamente indispensabili e connessi alle attività agricole.

### **c. Riutilizzo dei grandi manufatti in zona agricola**

Anche per quanto riguarda gli interventi di sostituzione edilizia finalizzati al riutilizzo dei grandi manufatti in zona agricola, normati dall'art. 84 delle NTA, questi sono consentiti solo se risultano inseriti in contesti dove siano già presenti edifici e strutture ad uso residenziale o ricettivo, sempre allo scopo di eliminare o ridurre le problematiche derivanti dall'utilizzo di nuovo suolo agricolo.

## **7. Monitoraggio**

### *(lettera "i" - all.2)*

*i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;*

In relazione agli impatti ambientali potenziali descritti ai paragrafi precedenti ed in particolare a quanto riportato al capitolo 5 e 6 dove sono stati evidenziati sia le possibili ricadute negative sull'ambiente, sia le misure previste per impedire, ridurre e compensare tali impatti, nel presente capitolo sono espone le misure previste per l'effettuazione del monitoraggio e controllo degli impatti derivanti dalle seguenti azioni del Regolamento Urbanistico:

- Nuova edificazione residenziale in contesto extraurbano
- Nuova edificazione in contesto urbano
- Realizzazione di nuovi edifici rurali
- Riutilizzo dei grandi manufatti in zona agricola

A tale scopo sono individuati 2 indicatori specifici per il controllo e la valutazione degli impatti e delle misure compensative previste dal Regolamento Urbanistico stesso.

Gli indicatori individuati sono i seguenti:

- A. Indice di impermeabilizzazione
- B. Indice di consumo di suolo

**A. Indice di impermeabilizzazione**

Dovrà essere indicata l'estensione superficiale di suolo impermeabilizzato ovvero asfaltato o coperto con qualsivoglia materiale che impedisca all'acqua di filtrare nel sottosuolo, ad esempio ad uso parcheggio o strada di accesso e/o coperto da nuovo edificato. In particolare saranno da computare le aree asfaltate, cementificate ed edificate

**B. Indice di consumo di suolo**

Dovrà essere indicata l'estensione superficiale di suolo consumato ovvero di suolo naturale o semi naturale edificato.

Tali dati dovranno essere raccolti a cura dell'Amministrazione Comunale con periodicità almeno annuale.

## **8. Sintesi non tecnica**

*(lettera "I" - all.2)*

*l) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.*

### Indice

<b>1. Contenuti ed obiettivi del Regolamento Urbanistico e rapporto con altri Piani .....</b>	<b>59</b>
<b>2. Stato attuale dell'ambiente.....</b>	<b>63</b>
<b>3. Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche .....</b>	<b>66</b>
<b>4. Possibili impatti significativi sull'ambiente .....</b>	<b>67</b>
<b>5. Misure previste .....</b>	<b>70</b>
<b>6. Monitoraggio .....</b>	<b>71</b>

*La presente relazione costituisce il Rapporto Ambientale per il nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fibocchi (Arezzo) ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 10/2010.*

*La procedura di Valutazione Ambientale Strategica ha lo scopo di evidenziare come si pongono le scelte pianificatorie rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale. Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del Piano.*

*Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di governo del territorio, sin dall'avvio delle attività, gli aspetti ambientali.*

*L'elaborazione della VAS rappresenta, sia per il proponente che per il decisore, uno strumento di supporto per la formazione degli indirizzi e delle scelte di pianificazione, fornendo, mediante la determinazione dei possibili impatti delle azioni prospettate, opzioni alternative rispetto al raggiungimento di un obiettivo.*

*Il presente Rapporto Ambientale ha pertanto il compito di individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che l'attuazione del Regolamento Urbanistico proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono essere adottate.*

*La direttiva 2003/35/CE sancisce il diritto per il pubblico di essere informato sulla predisposizione di strumenti di pianificazione e programmazione in materia ambientale, di avere la possibilità effettiva di partecipare ai procedimenti e di conoscerne le modalità e i soggetti referenti ed impone l'obbligo per le Autorità di prendere in esame le osservazioni pervenute e di informare il pubblico relativamente alle decisioni adottate e alle relative motivazioni.*

*I cittadini devono essere informati tramite pubblici avvisi oppure in altra forma adeguata quali mezzi di comunicazione elettronici, in una fase precoce delle procedure decisionali in materia ambientale, ed hanno il diritto di esprimere osservazioni e pareri alle autorità competenti.*

## ***Contenuti ed obiettivi del Regolamento Urbanistico e rapporto con altri Piani***

*Secondo quanto disposto dalla L.R.01/05 il Regolamento Urbanistico è un atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale; esso si compone di due parti e costituisce quindi un quadro di riferimento per:*

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

*Il Regolamento Urbanistico ha durata quinquennale ed alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione dello stesso, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti.*

*Il Regolamento Urbanistico di Castiglion Fibocchi affronta la gestione del territorio suddividendola in tre principali tematiche:*

- d. la definizione delle regole atte alla tutela delle risorse del territorio ed al loro corretto utilizzo;*
- e. la gestione degli insediamenti esistenti in ambito urbano ed extraurbano;*
- f. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.*

### ***Tutela delle risorse del territorio***

*In relazione alla tutela delle risorse naturali il Regolamento Urbanistico prescrive azioni che debbono essere svolte sia dai soggetti pubblici che da quelli privati in occasione di ogni intervento di modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto.*

*In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile il Regolamento Urbanistico detta norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione alla compatibilità ambientale e paesaggistica, all'eco-efficienza energetica, al comfort abitativo ed alla salvaguardia della salute dei cittadini. Promuove inoltre la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicura che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano. In relazione a tale assunto nel territorio comunale di Castiglion Fibocchi è previsto il divieto di installare impianti di produzione di energia dal vento (impianti eolici) ad eccezione dei piccoli generatori eolici ad asse verticale.*

*Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile è applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, mentre negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia la superficie utile lorda (SUL)*

*esistente potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% nel caso in cui vengano adottate tecniche e materiali capaci di raggiungere gli obiettivi di qualità edilizia e urbanistica e di sostenibilità ambientale.*

*Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia sono comunque resi obbligatori l'installazione di pannelli fotovoltaici di potenza non inferiore a 1 kWp per ciascuna unità abitativa, l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuale e la predisposizione di idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei terreni o altri usi compatibili.*

*Sono infine previste norme generali per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, del consumo idrico e per il corretto smaltimento delle acque reflue e misure di limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico.*

### ***Gli insediamenti esistenti in ambito urbano ed extraurbano***

*La disciplina degli insediamenti esistenti verte sostanzialmente sulla lettura ed organizzazione del territorio in sistemi, sottosistemi ed ambiti. Con i sistemi funzionali il Regolamento Urbanistico, in sintonia con il Piano Strutturale, individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse la corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra l'organizzazione degli spazi e quella dei tempi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.*

*La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è basata sullo studio dei caratteri tipologici ed aggregativi del territorio urbanizzato, nell'ambito della classificazione dei tessuti insediativi in sottosistemi funzionali.*

*In sostanza a ciascun sottosistema è pertanto attribuita una categoria di intervento che "limita" gli interventi ammessi a quelli compatibili con le caratteristiche di quegli spazi e dà indicazioni specifiche ad essi pertinenti.*

*Oltre al sistema della residenza sono inclusi nel sistema insediativo anche quello produttivo e quello dei luoghi centrali.*

*Il territorio extraurbano è identificabile con il Sistema Ambientale, anch'esso articolato in sottosistemi. Fanno parte del sistema ambientale le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale. Per tali contesti il Regolamento Urbanistico promuove il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti, incoraggiando operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato attraverso norme volte ad incrementare l'utilizzo di materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni, funzioni e tipologie, alla valorizzazione delle risorse del territorio ed anche al recupero delle aree degradate (che dovranno essere sottoposte ad interventi di rinaturalizzazione) comprese quelle agricole da tutelare, potenziare o riconvertire.*

*Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto gli interventi ammissibili sono diversificati in relazione alla loro destinazione d'uso.*



*Per quanto riguarda la disciplina delle trasformazioni necessarie allo sviluppo dell'attività agricola vera e propria, il Regolamento Urbanistico suddivide il territorio rurale in base ai possibili livelli di trasformabilità. Tali suddivisione prevede il riconoscimento di differenti contesti e di differenti possibilità e modalità di intervento e realizzazione.*

*Le norme sul territorio aperto si completano con prescrizioni ed indirizzi relativi alle modalità con cui realizzare i nuovi edifici rurali e le altre tipologie di annessi agricoli.*

*Il sistema della mobilità è articolato in tre sottosistemi. Esso rappresenta i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con esclusione della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi.*

*Correlato al sistema della mobilità sono presenti nel Regolamento Urbanistico alcune norme specifiche riguardanti alcuni elementi facenti parte del sistema infrastrutturale quali gli impianti pubblicitari e gli impianti di distribuzione carburante.*

### ***Le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio***

*Le aree di trasformazione (AT) e (ATPA) individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".*

*I diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree, in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dalla Legge regionale.*

*Tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per cinque anni successivi all'approvazione del RU, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di validità del RU non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi relativi.*

*Anche le previsioni relative ai servizi di interesse pubblico inseriti nel Regolamento Urbanistico e non ancora di proprietà comunale o non vincolati a convenzioni tra i privati ed il Comune che ne regolino e ne garantiscano l'uso pubblico, scadono dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico e la loro eventuale conferma, cioè "reiterazione", risulta onerosa per il Comune.*

## Obiettivi generali del RU

*Gli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico di Castiglion Fibocchi, in armonia con quelli del Piano Strutturale sono:*

- *conservare e tutelare le risorse naturali e l'ambiente naturale;*
- *conservare e valorizzare il patrimonio storico rurale, architettonico, archeologico, artistico e paesaggistico;*
- *incentivare l'uso delle energie rinnovabili e ridurre il consumo idrico;*
- *migliorare la qualità architettonica e funzionale degli insediamenti;*
- *limitare le aree di trasformazione di edilizia residenziale alle effettive esigenze della popolazione, concentrarle nelle aree interne al sistema insediativo urbana del capoluogo o negli insediamenti diffusi esistenti da consolidare, garantendo che i nuovi interventi perseguano le pratiche dell'architettura sostenibile e che contribuiscano ad arricchire il tessuto edilizio a livello qualitativo e funzionale;*
- *incentivare interventi di miglioramento dell'attuale sistema infrastrutturale delle aree produttive, riferito in particolare al sistema stradale e fognario, garantendo una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle possibili forme di inquinamento;*
- *assicurare alti livelli prestazionali relativamente alla dotazione di servizi ed agli spazi collettivi;*
- *incentivare la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse, delle pratiche agricole tradizionali e delle attività integrate e compatibili con l'utilizzo e la tutela delle risorse;*
- *mantenere il presidio territoriale;*
- *gestire lo sviluppo dell'attività turistico ricettiva attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente prevedendo interventi di nuova edificazione solo all'interno del sistema insediativo o nell'ambito degli interventi di completamento dei nuclei esistenti;*
- *migliorare l'accessibilità sul territorio sia pedonale, ciclopedonale che meccanizzata ed in generale migliorare il livello attuale delle infrastrutture per la mobilità;*
- *recuperare e mantenere il sistema dei collegamenti minori tra cui la maglia viaria di antica formazione, i percorsi rurali e le strade forestali.*

*Il Regolamento Urbanistico viene redatto in conformità con i piani ed i programmi gerarchicamente ordinati ed in particolare con il PIT e il PTCP della Provincia di Arezzo. Gli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico sono rispondenti agli obiettivi generali del PIT e del PTCP.*

## **Stato attuale dell'ambiente**

*Il territorio del Comune di Castiglion Fibocchi si estende per 25,68 Km<sup>2</sup> ed ha una popolazione di 2227 abitanti censiti al 2011 (Istat, 15° Censimento Generale della popolazione e delle abitazioni 2011).*

*Il territorio di Castiglion Fibocchi si articola tra la parte montana e collinare e quella pedecollinare e di pianura; il sistema montano e collinare si estende nel versante nord e nella parte centrale ed è caratterizzato dal più alto indice di naturalità, con una prevalenza di aree boschive inframezzate da aree coltivate e con un unico vero e proprio nucleo, Gello Biscardo, oltre a rari insediamenti rurali; il sistema pedecollinare e di pianura è invece fortemente caratterizzato soprattutto dai fenomeni antropici che ne hanno condizionato la morfologia e gli usi storici.*

*Il territorio di Castiglion Fibocchi è caratterizzato dalla presenza di due soli veri e propri centri - quello del capoluogo e quello minore di Gello Biscardo - oltre che da una maglia di poderi e case sparse più fitta nella pianura e nella fascia pedecollinare, più rada nelle zone montane.*

### **Acqua**

*Il Comune di Castiglion Fibocchi fa parte del bacino idrografico Arno Valdarno. Il reticolo idrografico è composto da corsi d'acqua a carattere torrentizio che solcano il territorio in direzione nord-sud. I principali torrenti sono il Bregine e l'Oreno. Per quanto riguarda la qualità delle acque non sono ad oggi disponibili dati specifici, vista l'assenza di prelevamenti e indagini a riguardo.*

### **Approvvigionamento idrico**

*L'acquedotto di Castiglion Fibocchi è composto da tre reti distinte, per una lunghezza complessiva di 26.225 m.: una a servizio del capoluogo, una della frazione di Gello Biscardo e l'altra di Casalfini (Casa Bianca), mentre le case sparse ricorrono per lo più ad altri sistemi di approvvigionamento (prevalentemente pozzi).*

*L'acquedotto del capoluogo utilizza la risorsa idrica proveniente da sei pozzi e tre sorgenti e dispone di due serbatoi di accumulo principalia.*

*Nel "Piano Quadro degli Investimenti", redatto da Nuove Acque, non vengono rilevati problemi di qualità dell'acqua.*

*Nel territorio comunale sono presenti sette sorgenti: quattro servono le frazioni di Gello Biscardo e La Castellina, mentre le altre tre integrano per alcuni mesi gli apporti dell'acquedotto del capoluogo. L'acquedotto del capoluogo attinge, oltre che dalle suddette sorgenti, da sei pozzi.*

*I pozzi denunciati nel territorio di Castiglion Fibocchi ammontano a 165.*

### **Fognature**

*Dal 1999 il servizio è stato affidato alla società Nuove Acque S.p.a., ente incaricato dall'ATO n. 4 Alto Valdarno.*

La rete comunale è costituita da due fognature principali, una a servizio del capoluogo, l'altra di Gello Biscardo.

Esiste un collettore che in direzione nord-sud costeggia il centro abitato sul versante orientale collegando la rete attuale al nuovo impianto di depurazione situato a sud del capoluogo, in località Due Ponti ed inaugurato nel maggio del 2010.

Vista la configurazione della rete fognaria e l'altimetria del terreno saranno necessarie però ulteriori opere di collettamento per il settore ovest del capoluogo.

### **Energia**

Il capoluogo di Castiglion Fibocchi è servito da una rete di distribuzione di gas metano, mentre la frazione di Gello Biscardo utilizza una rete privata di distribuzione di gpl.

La Comunità Montana del Pratomagno ha redatto un Piano di Sviluppo socio-economico 2005-2008 per la "tutela e sviluppo del territorio e salvaguardia dell'equilibrio ambientale in un'ottica di sviluppo sostenibile, attraverso un potenziamento dei servizi forniti alla comunità".

### **Aria**

Nel Comune di Castiglion Fibocchi non sono presenti stazioni di rilevamento per l'analisi della qualità dell'aria né sono stati compiuti studi specifici in materia. Dall'analisi dei dati relativi alle emissioni diffuse il territorio di Castiglion Fibocchi risulta privo di criticità, se si escludono le emissioni associate all'ammoniaca per le quali si registra invece un livello di produzione medio-alto di cui i principali responsabili sono "Agricoltura e allevamenti", il "Trattamento e Smaltimento rifiuti" ed i "Trasporti stradali".

### **Aziende a rischio incidente rilevante e aziende insalubri**

Secondo il "Rapporto sullo Stato dell'Ambiente in Toscana 2011", redatto dall'ARPAT, nel territorio comunale non sono presenti aziende a rischio di incidente rilevante.

Nel territorio di Castiglion Fibocchi le aziende potenzialmente insalubri che producono emissioni in atmosfera sono concentrate nel capoluogo; il settore prevalente è quello della lavorazione di metalli preziosi, composto da dodici aziende.

<b>Aziende con emissioni in atmosfera</b>	
Lavorazioni orafe	12
Lavanderia	2
Lavorazione ferro	1
Produzione vernici	1
Abbigliamento	1
Autocarrozzeria	1
Discarica	1
Frantoio	1
Cabina di decompressione gas-metano	1

### **Siti inquinati**

*In base al “Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati” sono stati individuati i siti che presentano livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo, del sottosuolo, delle acque superficiali e sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l’ambiente naturale o costruito. Nel Comune di Castiglion Fibocchi è presente un’area, situata in località Campo di Città: si tratta della vecchia discarica dismessa alla fine degli anni ’80, sul cui sedime, una volta tolti i residui, è stato creato un bacino nel quale affluiscono le acque del fosso della Lignana.*

## **Rifiuti**

*La raccolta dei rifiuti in ambito comunale è gestita da Centro Servizi Ambiente s.p.a. I dati a disposizione, forniti dall’Amministrazione, riguardano la produzione e la gestione dei rifiuti domestici.*

*Nella discarica del Pero, situata all’interno del territorio comunale, avviene lo smaltimento dei rifiuti urbani, cui si aggiungono i manufatti contenenti amianto provenienti da insediamenti abitativi.*

*Nel 1995 fu approvato il progetto per la realizzazione dell’impianto di discarica controllata comprensoriale per lo smaltimento dei rifiuti prodotti dai comuni del Bacino XI. La discarica è attualmente gestita da Centro Servizi Ambiente s.p.a.*

*Secondo il Piano provinciale per la gestione dei rifiuti approvato nel 2000 all’impianto di Podere il Pero sono assegnate finalità strategiche per l’autosufficienza del sistema provinciale.*

*Ad oggi viene effettuato lo smaltimento dei fanghi e dei manufatti contenenti amianto, mentre la parte riguardante l’area impiantistica relativa alle raccolte differenziate non è stata ancora attuata completamente.*

*I rifiuti urbani sono suddivisi in due categorie: rifiuti urbani indifferenziati ed i rifiuti ingombranti non riciclabili, e rifiuti differenziati.*

*Dall’analisi dei dati relativi alle quantità raccolte il materiale risulta aumentare, anche a fronte di un incremento della popolazione servita. Tuttavia è positivo il dato riferito alla raccolta differenziata che nel 2001 costituiva il 18% della raccolta e che nel 2009 ha raggiunto il 41%.*

## *Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche*

*Il paesaggio del Comune di Castiglion Fibocchi presenta caratteri di elevato valore naturalistico ed estetico-percettivo ed il paesaggio agrario conserva tipologie architettoniche e colture rurali.*

*Di particolare importanza risulta la “Zona del Pratomagno”.*

*Castiglion Fibocchi, pur mantenendo l’antico nucleo, ha subito un’espansione così consistente da originare di fatto un nuovo tessuto urbano. Oltre al capoluogo, l’unico altro centro abitato è quello di Gello Biscardo, posto nella parte alta, il resto del territorio è invece caratterizzato da insediamenti puntuali corrispondenti per lo più a ville, poderi o fattorie e raramente a piccoli aggregati di più case coloniche. Nel resto del territorio sono molto diffuse le case coloniche cosiddette “leopoldine”, con la tradizionale tipologia a pianta quadrata e torretta centrale. Molti nuclei sono attualmente in disuso o sottoutilizzati, ma tra quelli recuperati ci sono nuclei di notevole rilievo ed interesse.*

*La viabilità principale nel territorio di Castiglion Fibocchi corrisponde sostanzialmente ai tratti di un reticolo che collega i centri pedemontani e si connette al fondovalle del Valdarno attraversando la ferrovia e l’autostrada. La Strada Provinciale 1 Setteponti è ormai diventata una strada “urbana” nel tratto a sud del borgo antico, mentre la Strada Provinciale 2 Vecchia Aretina è in pratica l’“asse delle industrie” di Castiglion Fibocchi. In tale situazione sono indubbi gli effetti di riduzione della qualità della vita nel tratto urbano della Setteponti. Le problematiche della viabilità si possono dire sostanzialmente legate alle interferenze del traffico con le aree urbane mentre è piuttosto buono il livello di servizio nei collegamenti principali.*

*La popolazione del Comune si concentra per lo più nel capoluogo ed è registrabile un costante aumento della popolazione negli ultimi anni. Piuttosto interessante è osservare la distribuzione della popolazione per classi di età: prevalgono le fasce intermedie tra i 25 e i 54 anni, con quote significative comunque sia per quanto riguarda la popolazione ultrasessantacinquenne sia nei giovani intorno a vent’anni; le classi corrispondenti a bambini e ragazzi risultano quelle meno rappresentate.*

## ***Possibili impatti significativi sull'ambiente in relazione all'attuazione del Regolamento Urbanistico***

*La verifica degli impatti significativi sull'ambiente è stata effettuata in base alle azioni previste dal Regolamento Urbanistico proposto ed alla messa in atto dei suoi indirizzi sulle componenti biodiversità, popolazione, salute umana, flora e fauna, suolo, acqua, aria, fattori climatici, beni materiali e patrimonio culturale, paesaggio.*

### **Biodiversità**

*Nel territorio di Castiglion Fibocchi non risultano criticità particolari su tale aspetto e gli interventi trasformativi previsti dal Regolamento Urbanistico no hanno alcuna incidenza su tale componente.*

### **Popolazione**

*La realizzazione di nuove unità abitative comporterà un aumento di carico urbanistico sul territorio.*

*Si ritiene importante sottolineare che la maggior parte degli interventi è individuata nell'UTOE 1, quella del capoluogo, in modo da "concentrare" il potenziale sviluppo abitativo in quest'area ai fini di un controllo degli effetti sulle risorse, sul loro stato quantitativo e qualitativo e sulla loro gestione.*

*L'aumento del carico urbanistico conseguente alla realizzazione delle nuove aree di urbanizzazione non comporterà incrementi significativi degli attuali livelli di inquinamento che, come già in precedenza sottolineato, non costituiscono criticità per il territorio di Castiglion Fibocchi.*

*Dal punto di vista della mobilità tali interventi potranno comportare un aumento del traffico veicolare che potrà incidere, anche se in modo non significativo sull'attuale livello di carico del tratto urbano della Setteponti.*

*Oltre a ciò non sembrano sussistere altri particolari effetti negativi sul sistema mobilità.*

*Per quanto riguarda i rifiuti la pianificazione di settore ed i programmi a livello sia sovracomunale che comunale assicurano raccolta e smaltimento appropriati in un orizzonte temporale non solo di breve periodo.*

*D'altra parte però la presenza della discarica proprio nel territorio comunale di Castiglion Fibocchi e la prospettiva di un suo possibile potenziamento ed ampliamento possono costituire un elemento di attenzione per il suo impatto, dal punto di vista strettamente ambientale.*

*Si sottolinea comunque che il presente Regolamento Urbanistico si limita a confermare l'attuale configurazione dell'area di discarica.*

*Sul fronte dei consumi energetici infine non emergono elementi di particolare criticità.*

### **Salute umana**

*Gli interventi trasformativi previsti dal Regolamento Urbanistico non sembrano avere significative ricadute sulla salute umana.*

## **Flora e fauna**

*Gli interventi di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico non producono effetti significativi sulla componente fauna.*

*Per quanto riguarda la componente flora e vegetazione occorre segnalare alcuni potenziali effetti negativi in corrispondenza degli interventi ammessi sulle strade rurali. In particolare la possibilità di inserire pur modeste variazioni ai tracciati rurali esistenti potrebbero interferire con gli assetti vegetazionali esistenti e pertanto provocare, conseguentemente una alterazione del contesto vegetativo.*

*Analoga problematica è segnalabile in conseguenza degli interventi di recinzione che potrebbero interferire con gli assetti vegetazionali esistenti e pertanto provocare, conseguentemente una alterazione del contesto vegetativo.*

*Per quanto riguarda gli interventi relativi ai lotti per attività produttivi questi, essendo localizzati in ambito urbano ed a ridosso di aree già urbanizzate ed edificate, non presentano problemi di interferenza con il sistema vegetazionale.*

*Tra i nuovi interventi residenziali alcune Aree di Trasformazione presentano possibili interferenze con l'assetto vegetazionale esistente attenuate da norme specifiche di tutela del Regolamento Urbanistico.*

## **Suolo**

*La realizzazione di nuove volumetrie a seguito delle indicazioni del Regolamento Urbanistico comporterà un incremento del consumo di nuovo suolo ed un aumento della superficie impermeabile.*

*Per le aree interne al perimetro del centro urbano è stato valutato un effetto solo potenzialmente negativo, mentre per le altre aree di trasformazione esterne a tale perimetro è stato valutato un effetto negativo di tipo diretto. Si tratta di luoghi che presentano comunque un discreto livello di urbanizzazione e risultano a ridosso di contesti già insediati riducendosi così pertanto i problemi derivanti dall'utilizzo di nuovo suolo.*

*Il Regolamento Urbanistico, allo scopo di ridurre gli effetti negativi sulla componente suolo mette in atto una doppia strategia: da un lato individuando all'interno dei lotti di intervento l'effettiva area edificabile e riducendone al massimo la sua estensione soprattutto nei contesti esterni al centro urbano; dall'altro fissando alcune norme e prescrizioni di carattere generale.*

*In riferimento agli interventi di nuova edificazione in area produttiva questi sono tutti localizzati all'interno delle attuali zone produttive e pertanto sono assimilabili ad interventi di completamento del tessuto insediativo esistenti in ambiti già urbanizzati. Inoltre la dimensione degli interventi risulta alquanto contenuta e non comporta pertanto significativi impatti sulla componente del suolo.*

## **Acqua**

*Analizzando le risorse idriche del solo capoluogo la risorsa disponibile risulta sufficiente a soddisfare un numero di utenze maggiori rispetto alle attuali fino ad un massimo di circa 2.900-3.000 abitanti.*

*Allo stato attuale non sembrano quindi esserci problemi legati alla disponibilità della risorsa idrica, a parte l'insufficienza dei serbatoi di accumulo evidenziata nel Piano Quadro degli Investimenti redatto da Nuove Acque anche se a lungo termine*



*potrebbe rivelarsi necessario l'inserimento dell'acquedotto di Castiglion Fibocchi all'interno dello schema del Montedoglio, così come ipotizzato nel sopraccitato Piano.*

*Per la depurazione dei reflui, invece, la realizzazione del nuovo depuratore in località Due Ponti rappresenta la soluzione alla passata carenza per la maggior parte degli scarichi provenienti dal capoluogo, con ampio margine in previsione dei futuri aumenti di utenza visto il dimensionamento per 4.000 abitanti equivalenti; si dovrà però mettere a punto un sistema adeguato per il collettamento e la depurazione anche della fascia ovest, compresa la zona produttiva a lato del torrente Breggine, e per la frazione di Gello Biscardo, dove si deve pensare a sistemi locali di trattamento delle acque reflue (ad esempio un impianto di fitodepurazione).*

#### **Aria**

*La dimensione ed entità complessiva degli interventi di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico sia per la funzione residenziale che per quella produttiva, non producono modifiche sostanziali all'attuale quadro di riferimento*

#### **Fattori climatici**

*La dimensione ed entità complessiva degli interventi di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico sia per la funzione residenziale che per quella produttiva, non presentano una capacità di introdurre effetti negativi diretti né indiretti apprezzabili sui fattori climatici.*

#### **Beni materiali e Patrimonio culturale**

*La tipologia degli interventi di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico e tale da non farli incidere sulla componente "beni materiali" e "patrimonio culturale".*

#### **Paesaggio**

*Si segnalano alcuni possibili effetti negativi derivanti dall'applicazione di alcune prescrizioni generali riferite ad alcuni importanti elementi del paesaggio agrario. Ci si riferisce in particolare ai tracciati stradali in terra battuta (le cosiddette strade bianche o sterrate) ed alle recinzioni in territorio extraurbano. Le norme del Regolamento hanno però introdotto specifiche prescrizioni atte ad annullare e/o diminuire tali impatti.*

*Ma la questione centrale riguardante il territorio rurale è quella riferita agli interventi di nuova edificazione di annessi ed abitazioni rurali ed il riutilizzo dei grandi manufatti in zona agricola.*

*Il territorio rurale è suddiviso in base a differenti livelli di trasformabilità i quali determinano la possibilità o meno di realizzare nuovi edifici rurali.*

*Il Regolamento Urbanistico inoltre definisce nel dettaglio le modalità di realizzazione dei nuovi edifici in zona agricola e le regole per la loro corretta localizzazione.*

*Il riutilizzo dei grandi manufatti a destinazione agricola, cioè gli edifici non più utilizzati per l'attività agricola di dimensioni superiori a mq. 250 è realizzabile solo se gli edifici in questione risultano inseriti in contesti dove siano già presenti edifici e strutture ad uso residenziale o ricettivo". Gli interventi ammessi sono quelli di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia ed il regolamento Urbanistico fissa inoltre il numero massimo di nuove unità immobiliari realizzabili in proporzione alle*

*L'insieme delle prescrizioni previste dal Regolamento Urbanistico consente di limitare e ridurre i rischi di impatti negativi sulla componente paesaggio, salvaguardando d'altro canto la possibilità di sviluppo delle attività agricole presenti nel territorio.*

*Nel contesto del territorio rurale ci sono 4 Aree di Trasformazione che prevedono la realizzazione di una nuova unità abitativa in località dove risultano già presenti insediamenti diffusi consolidati.*

*Il Regolamento Urbanistico per tali interventi prevede una scheda norma che contiene le indicazioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento.*

*Gli interventi relativi all'area di Sant'Agata sono segnalati in quanto presentano una possibile problematicità relativa alla prossimità con l'area boscata esistente. Il Regolamento Urbanistico prescrive in tutte e tre le aree di trasformazione il mantenimento dell'area boscata oltre al richiedere la validazione da parte degli enti competenti sulle eventuali modifiche richieste sulle aree boscate.*

*In relazione alle problematiche di tipo paesaggistico sono stati inoltre affrontati i possibili effetti sul territorio relativi agli impianti ed alle infrastrutture per la produzione di energia, sia "tradizionali" che "innovative".*

*Il Regolamento Urbanistico ha introdotto norme atte a regolamentare la localizzazione e la modalità di installazione degli impianti in modo da ridurre il loro impatto sulle componenti paesaggistiche.*

*Nell'ottica di non apportare sensibili aggravii nei consumi energetici a seguito dei nuovi interventi, soprattutto nelle aree extraurbane, è incentivata l'installazione di pannelli fotovoltaici e collettori solari.*

## **Misure previste**

*In relazione a quanto esposto al precedente capitolo 5 gli impatti negativi significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Regolamento Urbanistico risultano riferiti alla componente "suolo" e sono relativi ai seguenti interventi:*

- a. Nuova edificazione residenziale in contesto extraurbano*
- b. Nuova edificazione in contesto urbano*
- c. Realizzazione di nuovi edifici rurali*
- d. Riutilizzo dei grandi manufatti in zona agricola*

*Il Regolamento Urbanistico, allo scopo di ridurre gli effetti negativi sulla componente suolo mette in atto una doppia strategia: da un lato individuando all'interno dei lotti di intervento l'effettiva area edificabile e riducendone al massimo la sua estensione soprattutto nei contesti esterni al centro urbano; dall'altro fissando alcune norme e prescrizioni di carattere generale.*

*Per quanto attiene specificatamente alle nuove aree residenziali in contesto extraurbano il Regolamento predispose per esse, così come per le altre Aree di Trasformazione, specifiche schede norma.*

*Per ciascuna di esse è previsto un intervento di impatto molto modesto in quanto riferiti ad edifici residenziali unifamiliari su lotto isolato. Per ciascun intervento è indicata l'effettiva area edificabile la quale risulta di molto inferiore alla dimensione*

*complessiva del lotto all'interno della quale sono prescritte aree alberate ed a verde a raso .*

*Per quanto attiene alla realizzazione di nuovi edifici rurali il Regolamento Urbanistico prevede che la localizzazione dei nuovi annessi ed abitazioni rurali, realizzabili solo se finalizzati e necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, segua alcune specifiche direttive di tutela e salvaguardia. Si tratta pertanto di norme volte ad eliminare o ridurre le problematiche derivanti dall'utilizzo di nuovo suolo agricolo per gli edifici strettamente indispensabili e connessi alle attività agricole.*

*Anche per quanto riguarda gli interventi di sostituzione edilizia finalizzati al riutilizzo dei grandi manufatti in zona agricola il Regolamento Urbanistico limita tale possibilità per quelli inseriti in contesti dove siano già presenti edifici e strutture ad uso residenziale o ricettivo, sempre allo scopo di eliminare o ridurre le problematiche derivanti dall'utilizzo di nuovo suolo agricolo.*

## **Monitoraggio**

*In relazione agli impatti ambientali potenziali descritti ai paragrafi precedenti ed in particolare a quanto riportato al capitolo 5 e 6 dove sono stati evidenziati sia le possibili ricadute negative sull'ambiente, sia le misure previste per impedire, ridurre e compensare tali impatti sono stati individuati 2 indicatori specifici per il controllo e la valutazione degli impatti e delle misure compensative previste dal Regolamento Urbanistico stesso.*

*Gli indicatori individuati sono i seguenti:*

- C. Indice di impermeabilizzazione*
- D. Indice di consumo di suolo*

*Tali dati dovranno essere raccolti a cura dell'Amministrazione Comunale con periodicità almeno annuale.*