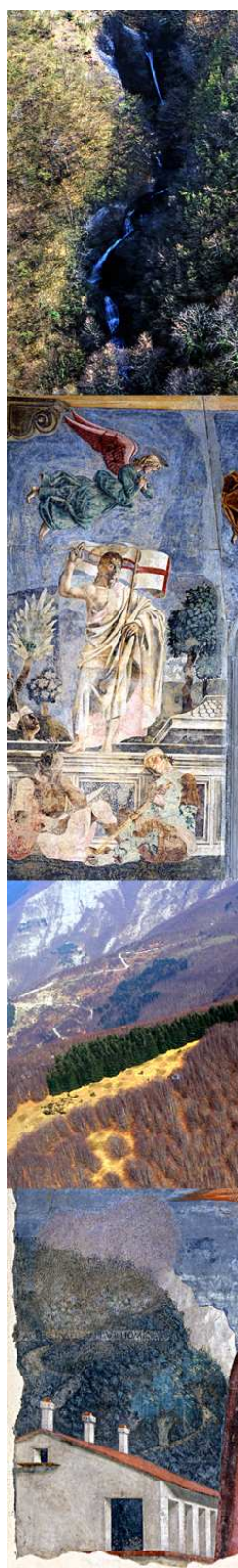


COMUNE DI SAN GONDENZO

PROVINCIA DI FIRENZE



ALLEGATO
E

REGOLAMENTO URBANISTICO

PROGETTO

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA:	Alessandro Manni
CONSULENTI:	
PROGETTISTA	Arch. Raimondo Gramigni
CONSULENZA GEOLOGICA	GEOECO Progetti: Dott. Geol. Eros Aiello Dott. Geol. Gabriele Grandini
COLLABORATRICE	Ing. Francesca Platia
RESPONSABILE DI PROGETTO	Arch. Raimondo Gramigni
UFFICIO TECNICO COMUNALE:	
RESPONSABILE SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO	Geom. Franco Pretolani
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Geom. Franco Pretolani
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE	Segretario Comunale

Oggetto:

RELAZIONE DI VALUTAZIONE INTEGRATA

D.P.G.R. 4/R- 09.02.2007

Elaborato modificato a seguito dell'esame e delle proposte di accoglimento delle osservazioni

EMISSIONE:	Aprile 2010
REVISIONE	1 Gennaio 2010
	2
	3
	4

FASI PROCEDURALI	Adozione: Delibera C.C. n.8 del 20 marzo 2009
	Accoglimento delle osservazioni:
	Approvazione:



Via La Marmora n° 51 - 50121 FIRENZE
tel. 055.576134 - 574777 Fax 055.576651
e - mail info@interstudiofirenze.it

STUDIO PROFESSIONALE CON SISTEMA DI QUALITA' CERTIFICATO DA "SINCERT" UNI EN ISO 9001-2000 - CERT.SQ021014

Codice Elaborato

1042 O U 0 050 R00

1042 - Valutazione integrata

R00 d o c

Disegno elaborato con software ArcView Gis 9.1 by ESRI Serial Number 43459168

COMUNE DI SAN GODENZO
(Provincia di Firenze)

REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE DI VALUTAZIONE INTEGRATA
D.P.G.R. 4/R- 09.02.2007

Arch. Raimondo Gramigni

data: Dicembre 2009

INDICE

1 - INTRODUZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI	3
2 - LA VERIFICA DI COERENZA E L'ANALISI VALUTATIVA	4
2.1. - Il rapporto tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico	5
2.1.1. Verifica di coerenza interna tra Quadro Conoscitivo, obiettivi ed azioni del Regolamento Urbanistico in rapporto a quanto dettato dagli indirizzi del Piano Strutturale	5
3 - IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RISPETTO AI VOLUMI PROGRAMMATI DAL PIANO STRUTTURALE	8
3.1 - Sistema Territoriale Montano	8
3.2 - Sistema Territoriale Pedemontano	9
SCHEDA 1 - U.T.O.E. N° 1 CAPOLUOGO – PONTICINO	14
SCHEDA 2 - U.T.O.E. N° 2 – CASTAGNO D'ANDREA – CAPRILE – FICCIANA	22
SCHEDA 3 - U.T.O.E. N° 3 – SAN BAVELLO – PRUNETTA	31
SCHEDA 4 - U.T.O.E. N° 4 – PETROGNANO – CASTAGNETO	39
SCHEDA 5 - U.T.O.E. N° 5 – GUGENA	44
SCHEDA 6 - U.T.O.E. N° 6 – SPALIENA	48
SCHEDA 7 - U.T.O.E. N° 7 – CASALE	52
SCHEDA 8 - U.T.O.E. N° 8 – CAVALLINO	59
SCHEDA 9 - U.T.O.E. N° 9 – MURAGLIONE	62

1 - INTRODUZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI

Ad integrazione di quanto contenuto nell'**Allegato C** del RUC, ai fini della valutazione integrata prevista dal D.P.G.R. 4/R 09.02.2007 riportiamo sinteticamente qui di seguito gli approfondimenti per una maggiore e più esaustiva valutazione del RUC con **schede di valutazione** che completano le **schede di orientamento normativo** (Allegato B₁) del RUC relativamente alle U.T.O.E. dove il RUC prevede interessi significativi di trasformazione.

Gli approfondimenti svolti con questo documento riguardano i riferimenti normativi, relativi alla valutazione, una sintesi dei contenuti del Regolamento Urbanistico e l'analisi valutativa.

Nel giugno del 2001 il Parlamento Europeo e il Consiglio dell'Unione Europea emanano la Direttiva 42/CE "Concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente". Con la Direttiva e con riferimento all'art. 174 del trattato, la Comunità stabiliva la metodologia per "perseguire gli obiettivi della salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, della protezione umana e della utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali" nella prospettiva di promuovere "lo sviluppo sostenibile" sancito nell'art. 1 della Direttiva.

La definizione dei "piani e programmi", della "valutazione ambientale", del "rapporto ambientale" e del "Pubblico", inteso come soggetti coinvolti nel processo partecipativo, sono definiti all'art. 2 della direttiva, mentre l'art. 3 indica "l'ambito di applicazione", con gli "obblighi generali" dell'art. 4 che stabiliscono come la valutazione ambientale deve essere effettuata durante la programmazione del piano e che, nel caso nostro, è già stata redatta in occasione del Piano Strutturale e alla quale fa riferimento il Regolamento Urbanistico essendo, lo stesso, redatto in piena congruità e conformità del Piano Strutturale.

Nel rapporto ambientale, previsto all'art. 5 della direttiva, sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del Piani potrebbe avere sull'ambiente con le eventuali e ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del Piano con le informazioni da fornire ai sensi dell'allegato I della Direttiva⁽¹⁾.

La Regione Toscana, con il Titolo II Capo I della Legge 1/05, introduce la valutazione integrata che oltre le disposizioni generali (art. 11) con la verifica tecnica di compatibilità del Piano rispetto all'uso delle risorse essenziali del territorio, comprende "i raccordi tra gli atti del governo del territorio" (art. 12), "il monitoraggio degli effetti" (art. 15) e i "criteri per l'applicabilità della valutazione integrata".

¹ ALLEGATO I

Informazioni di cui all'articolo 5, paragrafo 1

Le informazioni da fornire ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, fatto salvo l'articolo 5, paragrafi 2 e 3, sono:

- 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 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, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;
- 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 e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili effetti significativi (1) 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;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti 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 mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio di cui all'articolo 10;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

È evidente come la valutazione sia finalizzata a verificare e dare risposte adeguate agli obiettivi di sviluppo sostenibile definiti al titolo I, capo I della L.R. 1/05⁽²⁾ con riferimento anche alle "risorse essenziali del territorio" definite all'art. 3 della Legge Regionale⁽³⁾.

La valutazione integrata definita dalla Regione Toscana viene, infine disciplinata dal "Regolamento di attuazione dell'art. 11 della stessa legge approvato con D.P.G.R. 09.02.2007 n° 4/R⁽⁴⁾ che all'art. 4 stabilisce quale sia il "processo di valutazione integrata"⁽⁵⁾ ed i contenuti della "relazione di sintesi" (art. 10) quale documento che descriva tutte le fasi del processo di valutazione⁽⁶⁾, con riferimento anche alla partecipazione, quale parte essenziale della valutazione stessa.

2 - LA VERIFICA DI COERENZA E L'ANALISI VALUTATIVA

Ai fini della verifica e della valutazione di coerenza va premesso che il Comune di San Godenzo è dotato di un Piano Strutturale approvato, ai sensi della L.R. 5/95, in congruità del Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana e del P.T.C. della Provincia di Firenze al momento vigenti.

Il Regolamento Urbanistico che individua interventi pubblici e privati, non può che mantenere la congruità non solo con il Piano Strutturale ma anche con i due strumenti sovraordinati di governo del territorio, individuando un equilibrato sviluppo del territorio di San Godenzo con una particolare attenzione alla tutela del patrimonio paesaggistico-ambientale che costituisce la cornice di riferimento di tutte le azioni programmate dal P.S. e dal RUC.

² 2. Il conseguimento delle finalità, previste dal presente articolo e dall'articolo 1, è perseguito mediante gli strumenti della pianificazione territoriale disciplinati dall'articolo 9 e gli altri atti di governo del territorio di cui all'articolo 10.

³ 2. L'insieme delle risorse essenziali di cui al comma 1 è costituito da:

- a) aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora;
- b) città e sistemi degli insediamenti;
- c) paesaggio e documenti della cultura;
- d) sistemi infrastrutturali e tecnologici.

⁴ 2. Il presente regolamento prevede, all'interno della valutazione integrata, l'effettuazione della valutazione ambientale degli strumenti della pianificazione territoriale di competenza comunale e provinciale e degli atti di governo del territorio di competenza dei comuni e le relative forme di consultazione in attuazione di quanto disposto dalla direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

⁵ Art. 4 - Processo di valutazione integrata

1. La valutazione integrata è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

2. Il processo di valutazione integrata comprende:

- a) la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;
- b) il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
- c) la valutazione ambientale di cui alla dir. 2001/42/CE ove prevista.

3. Il processo di valutazione ambientale costituisce, per i piani o i programmi rientranti nel suo ambito di applicazione, parte integrante del procedimento ordinario di approvazione.

4. Il processo di valutazione integrata si svolge attraverso le fasi previste agli articoli 5 e 7. La valutazione integrata può essere svolta in un'unica fase o in più fasi in relazione alla complessità del provvedimento oggetto di valutazione, motivandone la scelta nella relazione di sintesi.

⁶ Art. 10 - Relazione di sintesi

1. La relazione di sintesi è il documento che descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio e comprende:

- a) i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna e esterna;
- b) la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, ove sussistenti;
- c) la definizione del sistema di monitoraggio finalizzato alla gestione dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate;
- d) il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE.

2. Preliminarmente all'adozione degli atti deliberativi da parte dei competenti organi dell'amministrazione la relazione di sintesi è messa a disposizione delle autorità e dei soggetti privati interessati, con le modalità di cui all'articolo 12.

3. Al momento dell'adozione degli atti deliberativi i competenti organi dell'amministrazione esaminano distintamente gli esiti del processo di valutazione integrata e gli esiti della valutazione ambientale e ne tengono conto ai fini della decisione.

4. La relazione di sintesi è allegata agli atti da adottare ai sensi dell'articolo 16 comma 3, della l. r. 1/2005.

2.1. - Il rapporto tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Con la definizione dei contenuti e della struttura normativa/operativa del Regolamento Urbanistico di San Godenzo si porta a compimento l'intero processo di formazione dello Strumento Generale Urbanistico comunale che iniziato attraverso il lavoro interdisciplinare di individuazione e costruzione delle scelte e degli obiettivi strategici del Piano Strutturale, ha permesso di tradurre tali indirizzi programmatici in specifiche prescrizioni e in una disciplina più puntuale per le aree urbanizzate e per il territorio rurale.

Ai sensi della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" e dei successivi Decreti attuativi, il Regolamento Urbanistico di San Godenzo costituisce lo strumento di gestione del Piano Strutturale che, nel rispetto delle direttive e dei vincoli espressi dal Piano di Coordinamento della Provincia di Firenze, regola l'attività urbanistica ed edilizia in ambito comunale. In riferimento alle disposizioni della Legge urbanistica prima citata e, in particolare dell'art. 55, i principali aspetti normativi del Regolamento Urbanistico hanno permesso di disciplinare:

- **la gestione degli insediamenti esistenti**, per mezzo di un insieme di regole sia per la conservazione, il recupero, la riqualificazione e l'utilizzo del patrimonio urbanistico ed edilizio, sia per la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico. In funzione di tale gestione, il Regolamento Urbanistico si è dotato di un quadro conoscitivo dettagliato sul patrimonio edilizio esistente (con le destinazioni d'uso in atto) che ha permesso di aggiornare il perimetro dei centri abitati con la delimitazione delle aree edificate e dei lotti interclusi e di configurare, inoltre, all'interno dei centri urbani principali, le aree di completamento o di ampliamento degli edifici già realizzati e le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- **le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**, attraverso un insieme di regole che sovrintendono alle azioni di sostituzione, di nuova edificazione e di nuova viabilità (le infrastrutture da realizzare e le relative aree), definendo gli interventi consentiti di addizione al sistema insediativo esistente, gli ambiti interessati da iniziative di riorganizzazione del tessuto urbanistico e individuando gli interventi che per la loro complessità e rilevanza si possono realizzare mediante piani attuativi unitari;
- **la tutela e uso del territorio rurale**, con l'emanazione di un insieme di regole rivolte a garantire la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, a sviluppare una funzione di tutela del territorio rurale e la contemporanea salvaguardia delle risorse produttive/aziendali dell'agricoltura. In particolare sono stati disciplinati gli interventi che interagiscono con il patrimonio edilizio e con le caratteristiche dei volumi destinati ad uso aziendale/agricolo o ad altri usi; che comportano un mutamento delle destinazioni d'uso agricole; che inseriscono nuove volumetrie per la costruzione di edifici rurali ad uso abitativo o di annessi agricoli.

Con la Relazione illustrativa si vogliono presentare i contenuti del Regolamento Urbanistico, ma anche evidenziare i rapporti di coerenza con gli obiettivi strategici e con le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti e per le funzioni definite nel Piano Strutturale. Da questo punto di vista il Regolamento Urbanistico appare complessivamente conforme agli indirizzi e scelte generali del Piano Strutturale approvato, anche perché nel tempo intercorso tra l'elaborazione dei due strumenti non sono intervenuti avvenimenti tali che possano giustificare un mutamento delle previsioni. Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico cessano le salvaguardie che hanno tutelato l'attuazione del Piano Strutturale, dal momento che dalle previsioni si passa alle prescrizioni di Piano.

2.1.1. Verifica di coerenza interna tra Quadro Conoscitivo, obiettivi ed azioni del Regolamento Urbanistico in rapporto a quanto dettato dagli indirizzi del Piano Strutturale

Considerato che nel periodo intercorso fra l'approvazione del Piano Strutturale e l'avvio del procedimento per la redazione del RUC non sono intervenuti fattori tali da cambiare lo stato delle risorse essenziali del territorio e gli elementi che stanno alla base dello Statuto del Territorio e della relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali allegate al P.S. con il Regolamento Urbanistico sono stati effettuati solo i seguenti approfondimenti del Quadro Conoscitivo che si sono concretizzati in:

- aggiornamento della cartografia di base con l'inserimento delle nuove costruzioni già realizzate e di quelle in corso di costruzione;
- aggiornamento dello stato di attuazione del P.d.F. vigente;
- perimetro attuale dei centri abitati, destinazioni d'uso prevalenti e standards (parcheggi, verde, ecc.);
- verifica sullo stato delle infrastrutture viarie, reti e sottoservizi;
- verifica e più precisa individuazione dai caratteri naturali, ambientali, paesaggistici e del verde urbano;
- una più approfondita e puntuale periodizzazione storica del sistema insediativo con individuazione dei valori e della permanenza dei caratteri storici originari;
- verifica e approfondimenti sulle aree di pregio storico, paesaggistico e ambientale riferite al P.S., P.T.C.P. e P.I.T.;
- aggiornamento della tavola dei vincoli sovraordinati per una loro più precisa individuazione;
- nuove cartografie di supporto geologico-tecnico conformi ai nuovi regolamenti regionali.

Gli approfondimenti e gli studi che fanno parte del Regolamento Urbanistico, come integrazione del Quadro Conoscitivo già prodotto a supporto del Piano Strutturale, sono stati sviluppati per permettere di definire con maggiore dettaglio l'articolazione della disciplina operativa/normativa dello strumento urbanistico. Si è proceduto attraverso indagini, rilievi e aggiornamenti conoscitivi mirati a fare emergere, nelle diverse situazioni del territorio comunale, l'attuale configurazione delle trasformazioni insediative, soprattutto nei confronti del patrimonio storico/abitativo e infrastrutturale dei centri urbani principali e degli aggregati minori.

Inoltre, nel passaggio di scala della cartografia elaborata, una particolare attenzione è stata indirizzata ai contesti periferici e alle aree di margine esterne ai singoli centri abitati, nell'opportunità di cogliere più esattamente le attuali modalità di interrelazione fisico/spaziale tra le zone più urbanizzate del Comune e gli ambiti agricoli/forestali del territorio aperto. Ciò ha permesso di ottenere un più consolidato livello conoscitivo sul grado di sfilacciamento, di degrado e di presenza di eventuali elementi di compromissione tra tali contesti e le generali esigenze di protezione e/o riqualificazione individuate nelle direttive statuarie del Piano Strutturale.

Più in generale, nel quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico, come continuità dell'azione pianificatoria e programmatica avviata dal P.T.C. provinciale e approfondita dal Piano Strutturale, le analisi di ricognizione sulle risorse del territorio comunale sono state implementate con ulteriori elementi e dati informativi, permettendo di disciplinare con maggior precisione, le qualità, la tutela e la conservazione dell'integrità di tali risorse e di favorirne un processo interno di rigenerazione.

Le analisi di approfondimento conoscitivo e di aggiornamento sulle trasformazioni in atto e le integrazioni informative introdotte nel Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico, sono schematizzati nei successivi punti nei quali vengono illustrati, in relazione alle singole tavole realizzate, anche gli aspetti tecnico/metodologici utilizzati.

- *Nell'elaborazione del Quadro Conoscitivo, l'uso della C.T.R. in scala 1:2.000 ha messo in luce l'esigenza di un aggiornamento della base cartografica con l'inserimento degli interventi attuati negli ultimi anni: un approfondimento funzionalmente utile alla conoscenza dei più recenti processi di urbanizzazione che hanno interessato il territorio comunale.*
- *I livelli attuativi delle previsioni del P.d.F vigente sono stati contestualizzati nei centri abitati principali e nelle località minori, attraverso la ripermetrazione – su base catastale in scala 1:5.000 – della zonizzazione urbanistica di Piano e la visualizzazione delle diverse situazioni con disponibilità volumetriche residue, con saturazione edilizia o in assenza degli interventi prefigurati.*
- *Per ottenere un aggiornamento informativo sul patrimonio edilizio esistente, è stata svolta una rilevazione diretta che ha permesso di quantificare la consistenza volumetrica e le destinazioni d'uso degli edifici e il numero dei "piani" dei singoli immobili censiti.*
- *Rispetto alla mobilità e alle opere infrastrutturali viarie, l'intervento che assume il peso più rilevante nel territorio comunale è quello previsto come variante stradale all'attraversamento del centro urbano del Capoluogo. Il tracciato di progetto, con la relativa fascia di rispetto, è stato maggiormente precisato e sono stati individuati, inoltre, gli elementi di innesto con la viabilità esistente.*
- *Il sistema del verde è stato articolato nelle sue diverse componenti all'interno dei centri urbani principali. Un dato conoscitivo che è stato esteso anche alle aree di margine e periferiche del tessuto insediativo, nell'opportunità di disciplinare l'impiego dello spazio interposto tra il territorio urbanizzato e quello rurale.*
- *Una particolare attenzione è stata indirizzata anche alle componenti agricole/forestali del territorio limitrofo ai centri abitati minori, volendo cogliere con maggiore esattezza le modalità di integrazione dei vari contesti e il grado di presenza di eventuali elementi di compromissione con le generali esigenze di protezione e/o riqualificazione individuate nelle direttive statuarie del Piano Strutturale.*
- *Catalogazione delle aree del territorio comunale soggette a tutela, per la presenza del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi e dei siti e zone a protezione SIC, SIR e ZPS.*
- *L'uso del supporto ortofotografico e cartografico in una scala più dettagliata, ha permesso di ripermettrare con maggior precisione le aree sottoposte ai Vincoli sovraordinati cartografate in scala 1:20.000 nel Piano Strutturale.*

L'aggiornamento del Quadro conoscitivo del RUC, quale atto di governo del territorio, rappresenta la continuazione del Piano Strutturale e contiene le azioni previste dal P.S. all'interno di ogni U.T.O.E. e nel territorio aperto pertanto la valutazione integrata associata al Regolamento Urbanistico del Comune di San Godenzo viene sintetizzata nelle **schede di valutazione**, elaborate per le U.T.O.E. dove si rilevano interventi significativi e che fanno riferimento alla **"valutazione sulle condizioni di fattibilità e sostenibilità ambientale per l'attuazione delle azioni programmate dal RUC"** (Allegato C), con le precisazioni contenute nelle **"Schede di orientamento normativo e valutazione degli interventi unitari"** (Allegato B₁) che integrano le N.T.A. del RUC.

Le azioni sulle risorse, programmate da P.S., saranno supportate dalla "Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali" (Allegato A del P.S.) e si distinguono essenzialmente in:

- protezione e conservazione (art. 47 N.T.A. P.S.);
- recupero e riqualificazione (art. 48 N.T.A. P.S.);
- trasformazione e addizione (art. 49 N.T.A. P.S.).

In relazione alle azioni previste dal P.S. il Regolamento Urbanistico stabilisce che sono soggette a sola verifica di compatibilità le azioni riferite ad usi compatibili che possono essere riferite a tutte le azioni per:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per nuove costruzioni di limitate dimensioni all'interno dei centri abitati e la cui efficienza sia tale da garantire il soddisfacimento dei nuovi fabbisogni;
- tutti gli interventi connessi allo sviluppo ed esercizio delle attività agricole;
- ogni intervento finalizzato al rafforzamento degli standards e al miglioramento della qualità del sistema insediativo esistente ivi compresi gli interventi sulla viabilità a servizio degli insediamenti esistenti.

La sola valutazione di compatibilità esclude la valutazione integrata secondo quanto stabilito al comma 3 dell'art. 3 del Regolamento 4/R in caso di interventi previsti dagli atti di governo del territorio che determinano l'uso di **piccole aree a livello locale** che, nel caso del RUC di San Godenzo, **rappresentano la stragrande maggioranza delle azioni previste**.

Sulla base degli indicatori richiamati nella valutazione sulle condizioni di fattibilità (All. C) vengono distinti, nelle schede di orientamento normativo, gli interventi che prevedano la valutazione integrata e quelli per i quali è possibile procedere in forma semplificata.

Per rendere più immediata la lettura delle coerenze riportiamo nelle schede di valutazione le sintesi degli obiettivi del RUC rispetto al Piano Strutturale con descrizione sintetica per ogni unità territoriale organica elementare delle azioni di trasformazione previste dal Piano Strutturale che consentano una rapida verifica di coerenza del RUC.

Considerazioni analoghe possono essere fatte per verificare il RUC con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con particolare attenzione alle prescrizioni di tutela della qualità paesaggistica di cui alla scheda di Paesaggio del PIT relativa all'**ambito 9 del Mugello** con le ultime modifiche apportate dal Consiglio Regionale.

Al fine di facilitare la verifica di coerenza riportiamo una analisi sintetica degli interventi previsti dal RUC suddivisi per sistemi, sottosistemi e U.T.O.E.

3 - IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RISPETTO AI VOLUMI PROGRAMMATI DAL PIANO STRUTTURALE

3.1 - Sistema Territoriale Montano

Relativamente al dimensionamento del Piano Strutturale, l'intera consistenza delle volumetrie assegnate (4.000 mc) coinvolge nel Piano Strutturale solo il sottosistema del Muraglione e la relativa U.T.O.E., esclusivamente, attraverso interventi previsti nel settore del turismo e, dal punto di vista tipologico, per mezzo della categoria del recupero edilizio e della nuova edificazione con una quota pari al 50%.

Nell'attuale Regolamento Urbanistico sono stati programmati soltanto due interventi di recupero nella Località di **Muraglione** (1.500 mc) per funzioni turistiche, commerciali e pubblici esercizi al fine di restituire al piccolo nucleo collocato sul valico il suo ruolo storico di riferimento per il turismo viaggiante e di promozione turistica per il territorio comunale, connesso alla presenza delle principali strade interregionali di attraversamento degli Appennini

Mentre, nei due sottosistemi del **Falterona** e dell'**Acquacheta** nel Piano Strutturale non è stata inserita nessuna tipologia di espansione, e dal momento che i territori in essi contenuti ricadono all'interno del Parco Nazionale e delle aree di Tutela e valorizzazione agricola vale quanto prescritto dall'art.4 delle N.T.A. che prevede solo interventi di carattere conservazionistico.

3.2 - Sistema Territoriale Pedemontano

Gli aspetti più evidenti che si possono rilevare nell'analisi del dimensionamento del Regolamento Urbanistico all'interno dei sottosistemi ambientali e delle U.T.O.E. localizzate nel Sistema territoriale pedemontano, sono desumibili attraverso le elaborazioni contenute nelle tabelle nn. 4 e 5. Innanzitutto, le scelte più generali adottate all'interno del Regolamento Urbanistico, rispetto alle consistenze delle volumetrie residenziali/turistiche e delle superfici attinenti al settore produttivo già previste nel Piano Strutturale, sono caratterizzate dai seguenti aspetti:

- non sono state programmate nel Regolamento Urbanistico le previsioni localizzative riguardanti le aree interne all'U.T.O.E. n. 6 di Spaliera, appartenente al sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale (rispettivamente 1.500 mc di recupero residenziale stabile e 4.400 mc di nuova edificazione per residenza stagionale);
- relativamente alle attività turistiche, direzionale e commerciale, si può notare come sia stata operata una forte riduzione delle volumetrie con tale destinazione previste dal Piano Strutturale (34.000 mc), essendo stato programmato soltanto una quota pari a **3.900 mc** nei tessuti insediativi dei centri urbani di Castagneto (**1.200 mc**), Cavallino (**1.200 mc**) e Casale (**1.500 mc**), mentre non sono state programmate le previsioni localizzative all'interno dei centri urbani maggiori del Capoluogo e Castagno d'Andrea e di San Bavello. Di conseguenza, le volumetrie residenziali inserite dal Regolamento Urbanistico (pari a **43.830,0 mc**), anche se appaiono con una minore consistenza (di **20.000 mc**) rispetto all'iniziale dotazione del Piano Strutturale, assumono un peso percentuale più elevato del **27%** sul totale delle volumetrie programmate, attestandosi su una quota del **91,8%**;
- l'area maggiormente interessata dall'espansione di nuova edificazione residenziale è stata programmata all'interno dell'U.T.O.E. n. 2 di Castagno d'Andrea, con la previsione interna al Regolamento Urbanistico di poter disporre quasi interamente delle volumetrie residenziali già indicate nel Piano Strutturale (17.880 mc rispetto alla consistenza di 18.900 mc del Piano Strutturale). Nel centro urbano di Castagno d'Andrea, quindi, la complessiva dotazione di volumetrie a destinazione residenziale viene quasi interamente inserita in questa fase programmatica del Regolamento Urbanistico (rimane una quota residua di appena 1.020 mc tra volumetrie di nuova edificazione e volumetrie destinate al recupero del patrimonio edilizio esistente), mentre l'eventuale allargamento degli edifici residenziali rimane accentrato nella disponibilità prevista dall'art. 14 per le aree sature e per i soli residenti stabili.

In conclusione, le volumetrie programmate nel Regolamento Urbanistico all'interno del Sistema territoriale pedemontano si attestano su un volume quantitativo di oltre **47.730 mc**, meno del 50% della dotazione complessiva del Piano Strutturale (rimane infatti una quota residua di **50.100**). Tale volumetria risulta in gran parte destinata all'incremento di volumi residenziali (per il **92%** circa) in quanto nel settore turistico è stata programmata una quota assai minore e pari a **3.900 mc**.

Esaminando la distribuzione delle volumetrie residenziali tra le diverse U.T.O.E. del Sistema Pedemontano, si può notare che circa il **40%** della loro consistenza (17.880 mc) è assorbita all'interno dell'U.T.O.E. n. 2 di Castagno d'Andrea, con la previsione di interessare 1.500 mc in interventi di recupero edilizio; inoltre nell'U.T.O.E. n. 1 del Capoluogo è stata identificata una potenzialità pari a 9.600,0 mc (un valore quantitativo che rappresenta il **21,9%** del totale delle volumetrie residenziali inserite all'interno del sistema pedemontano), mentre la rimanente quota di volumetria residenziale (**16.380 mc**) è distribuita nei centri minori di Casale (**6.000 mc**), San Bavello e Pruneta (4.200 mc), **Gugena** (1.800 mc), Castagneto e Petrognano (**4.350 mc**, in particolare per la località di Petrognano sono previsti solo due interventi di recupero edilizio).

Infine per quanto riguarda le superfici utili lorde inserite nel Regolamento Urbanistico come dimensionamento del settore produttivo (**11.750 mq**), esse appaiono rispecchiare il **59%** circa

delle quantità localizzate dal Piano Strutturale, con quasi lo stesso peso percentuale nelle varie località.

In sintesi le azioni che comportano modifiche agli attuali sistemi insediativi previste dal RUC sono le seguenti:

– **Allegato A (Muraglione):**

- **Ambiti di protezione e conservazione**

- n. 2 zone di recupero e conservazione (sigla R).

– **Allegato B (Capoluogo):**

- **Ambiti di trasformazione e addizione**

- n. 5 lotti liberi residenziali (4 con sigla L e 1 con sigla H/R);

- n. 2 lotti liberi produttivi (sigla La.);

- n. 2 zone di trasformazione produttiva (sigla P.A.A.).

- **Ambiti di protezione e conservazione**

- n. 2 zone di recupero e conservazione (sigla R).

Complessivamente la consistenza di tali interventi riguarda: 9.600,0 mc di residenziale stabile (1.350,0 mc di recupero) e 4.900 mq di superfici produttive.

– **Allegato C (Castagno d'Andrea):**

- **Ambiti di trasformazione e addizione**

- n. 6 lotti liberi residenziali (sigla L);

- n. 6 zone di trasformazione residenziale (sigla P.A.).

- n. 1 zona di trasformazione produttiva (sigla P.A.A.).

- **Ambiti di protezione e conservazione**

- n. 3 zone di recupero e conservazione (sigla R).

Complessivamente la consistenza di tali interventi riguarda: 17.880,0 mc di residenziale (rispettivamente 13.380 mc di residenza stabile, con 1.500 mc di recupero, e 4.500 mc di residenza turistica periodica stagionale) e 1.800 mq di superfici utile produttive.

– **Allegato D (San Bavello e Pruneta):**

- **Ambiti di trasformazione e addizione**

- n. 1 lotti liberi produttivi (sigla La.);

- n. 2 zone di trasformazione residenziale (sigla P.A.);

- n. 1 zona di trasformazione produttiva (sigla P.A.A.).

- **Ambiti di protezione e conservazione**

- n. 1 zona di recupero e conservazione (sigla R).

Complessivamente la consistenza di tali interventi riguarda: 3.900 mc di residenziale stabile (300 mc di recupero) e 3.750 mq di superfici utile produttive (50 mq di recupero).

– **Allegato E (Petrognano e Castagneto):**

- **Ambiti di trasformazione e addizione**

- n. 1 lotto libero turistico (sigla T);

n. 1 zona di trasformazione residenziale (sigla P.A.).

- **Ambiti di protezione e conservazione**

n. 5 zone di recupero e conservazione (sigla R).

Complessivamente la consistenza di tali interventi riguarda: **4.350 mc** di residenziale (rispettivamente **3.990 mc** di residenza stabile e **360 mc** di recupero per residenze turistiche periodiche stagionale) e **1.200 mc** di turismo.

– **Allegato F (Cavallino):**

- **Ambiti di trasformazione e addizione**

n. 1 lotto libero turistico (sigla T).

La consistenza di tale intervento riguarda 1.200 mc di turismo.

– **Allegato G (Gugena):**

- **Ambiti di trasformazione e addizione**

n. 1 zona di trasformazione residenziale (sigla P.A.).

La consistenza di tale intervento riguarda 1.800 mc di residenziale turistico periodico stagionale.

– **Allegato H (Casale):**

- **Ambiti di trasformazione e addizione**

n. 1 zona di trasformazione residenziale (sigla P.A.);

n. 1 zona di trasformazione produttiva (sigla P.A.A.).

- **Ambiti di protezione e conservazione**

n. 2 zone di recupero e conservazione (sigla R).

Complessivamente la consistenza di tali interventi riguarda: **6.000 mc** di residenziale stabile (**1.500 mc** di recupero), **1.300 mq** di superfici utile produttive e **1.500 mc** di turismo (**600 mc** di recupero).

In riferimento a quanto sopra riportato, per ogni intervento di trasformazione e addizione sono state redatte delle specifiche "schede di orientamento normativo e di valutazione degli interventi unitari" dove sono riportate:

1 - informazioni generali e dati identificativi dell'ambito considerato con:

- caratteristiche generali;
- condizioni di criticità;
- condizioni di non criticità;
- valori;

2 - obiettivi e direttive per l'attuazione degli interventi con:

- prescrizioni generali;
- prescrizioni particolari;
- direttive;

3 - definizioni dei contenuti parametri con indicati:

- gli strumenti di attuazione degli interventi programmati;
- le utilizzazioni;

- gli elementi quantitativi:
 - la SUL massima;
 - l'altezza massima;
 - gli spazi pubblici minimi oltre gli standards.

In base all'analisi degli interventi previsti nelle **schede di orientamento normativo** possiamo affermare, anche in relazione alla loro limitata dimensione e uso di piccole aree a livello locale, che non solo non incidono sulle risorse ma operano di fatto una sostanziale riqualificazione degli ambiti urbani con aumento degli spazi pubblici, degli standards urbanistici, adeguamento della viabilità esistente, rafforzamento del sistema del verde urbano e degli spazi di aggregazione sia con opere di nuova previsione che azioni di recupero urbano.

Per quanto riguarda la valutazione degli impatti sulle U.T.O.E. si fa riferimento all'allegato C (valutazione sulle condizioni di fattibilità e di sostenibilità ambientale per l'attuazione delle azioni programmate dal RUC) dove, viste le caratteristiche del territorio comunale, sono stati assunti i seguenti indicatori per valutare lo stato delle risorse:

- paesaggio (qualità);
- aria (qualità);
- acque superficiali (qualità);
- acque reflue (rete e consistenza della depurazione);
- acqua potabile (efficienza rete);
- energia (fornitura elettrica).

Nei confronti di tali indicatori sono state assegnate delle soglie di criticità (nulla, bassa, media, alta) che permettano di valutare la fragilità delle risorse nelle diverse situazioni territoriali (sistemi, sottosistemi e U.T.O.E.) nelle quali sono previste dal RUC opere di addizione o trasformazione che possano incidere sulle risorse e sintetizzate nella tabella seguente.

San Godenzo. Condizioni di fragilità delle risorse ambientali nei contesti territoriali con previsione di nuovi carichi insediativi.

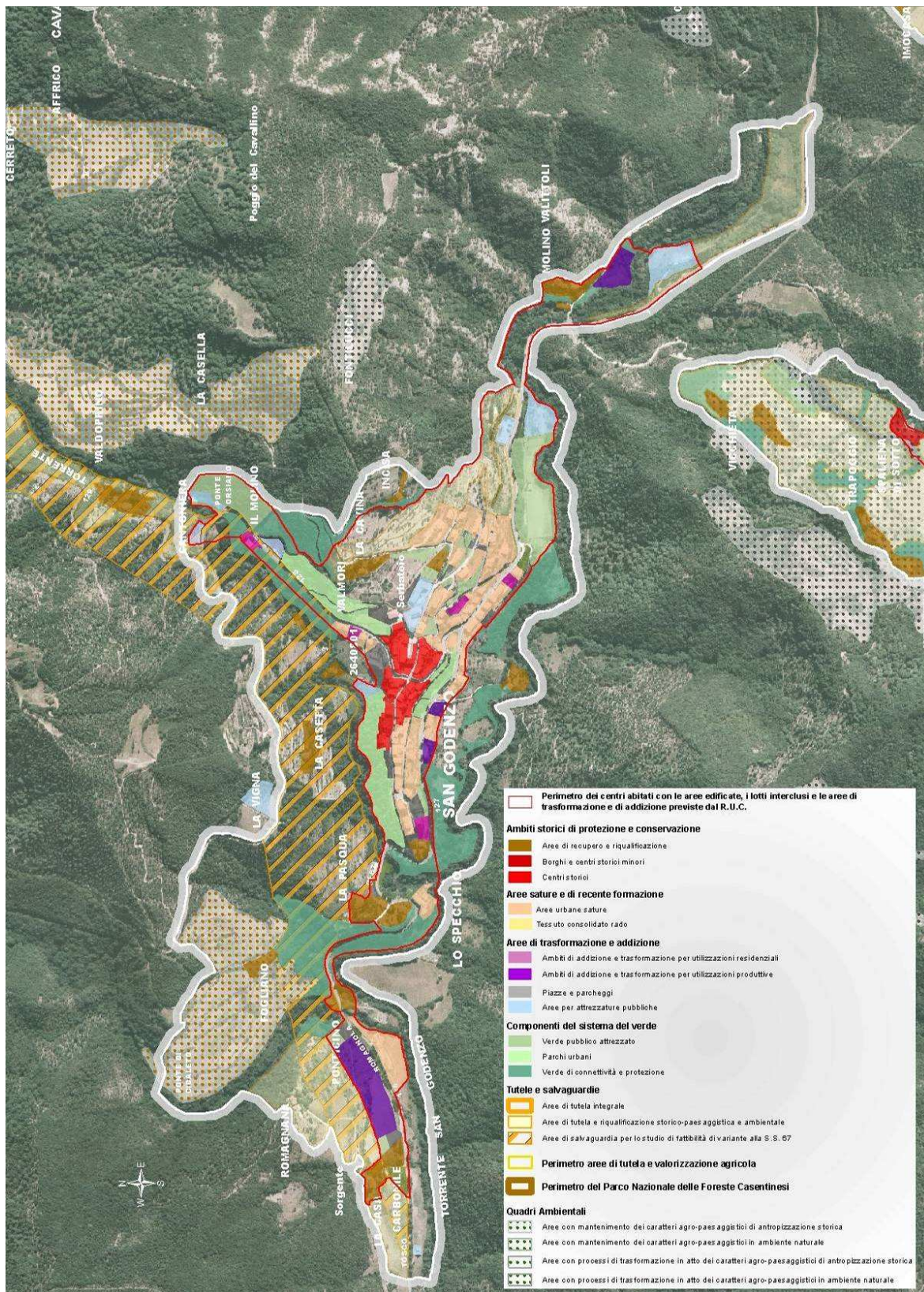
Sistemi e U.T.O.E.	Fragilità delle risorse					
	PAESAGGIO (qualità)	ARIA (qualità)	ACQUE Superficiali (qualità)	ACQUE Reflue (rete consistenza depurazione)	ACQUA Potabile (efficienza rete)	ENERGIA (fornitura elettrica)
1) Sistema ambientale montano	Alta	Nulla	Alta	Alta	Alta	Alta
1.a) Sottosistema dell'Acquacheta	Alta	Nulla	Alta	Alta	Alta	Alta
1.b) Sottosistema del Muraglione	Alta	Nulla	Alta	Alta	Media	Media
1.b.1) U.T.O.E. del Muraglione	Media	Nulla	Media	Media	Bassa	Nulla
1.c) Sottosistema del Falterona	Alta	Nulla	Alta	Alta	Alta	Alta
2) Sistema pedemontano	Alta	Nulla	Alta	Media	Media	Bassa
2.a) Sottosistema del Capoluogo	Alta	Nulla	Media	Alta	Media	Nulla
2.a.1) U.T.O.E. di San Bavello – Pruneta	Media	Bassa	Alta	Alta	Bassa	Nulla

Comune di San Godenzo – Regolamento Urbanistico – Relazione di valutazione integrata

2.a.2) U.T.O.E. del Capoluogo – Ponticino	Media	Bassa	Media	Alta	Bassa	Nulla
2.a.3) U.T.O.E. di Petrognano – Castagneto	Alta	Nulla	Alta	Media	Bassa	Nulla
2.a.4) U.T.O.E. del Cavallino	Alta	Nulla	Media	Media	Bassa	Nulla
2.b) Sottosistema di Castagno d'Andrea - Casale	Alta	Nulla	Alta	Alta	Bassa	Bassa
2.b.1) U.T.O.E. di Gugena	Alta	Nulla	Media	Media	Bassa	Nulla
2.b.2) U.T.O.E. di S. Palierna	Alta	Nulla	Alta	Media	Nulla	Nulla
2.b.3) U.T.O.E. di Casale	Media	Nulla	Media	Alta	Bassa	Nulla
2.b.4) U.T.O.E. di Castagno d'Andrea	Media	Nulla	Alta	Alta	Bassa	Nulla

Non è stato considerato il suolo e il sottosuolo dal momento che il RUC non prevede interventi in aree che presentano condizioni di criticità.

SCHEDA 1 - U.T.O.E. N° 1 CAPLUOGO – PONTICINO



1) Piano Strutturale – Descrizione sintetica dell’U.T.O.E.

– Elementi identificativi

L’U.T.O.E. fa parte del sottosistema ambientale del Capoluogo all’interno del sistema pedemontano.

Essa è caratterizzata dalla presenza del Capoluogo comunale che si colloca sullo sprone formato dalla confluenza del torrente Orsiano nel Falterona e si sviluppa su quote altimetriche comprese fra mt 295 e mt 516 s.l.m.; è attraversato dalla strada SS. N° 67 e dalla Provinciale di Castagno che si innesta sulla statale poco prima del centro storico del paese. Al nucleo storico, profondamente danneggiato dalle mine tedesche del secondo conflitto mondiale, si sono aggiunti nuovi edifici con tipologie in linea e/o isolate (villette) che si sono sviluppati prevalentemente a monte verso la montagna e lungo la strada provinciale per Castagno d’Andrea.

Fanno parte dell’U.T.O.E., anche se non contigue al Capoluogo, le località di Valittoli, lo Specchio (con la vecchia strada per Castagneto) e Ponticino. Interne all’U.T.O.E. si ritrovano ampie zone agricole con un ruolo importante di congiunzione ecologica con il territorio aperto.

– Vincoli e limitazioni d’uso

All’interno della U.T.O.E. si rileva la presenza dei seguenti vincoli e limitazioni d’uso:

- vincoli:

all’interno della U.T.O.E. è presente il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex L. 431/85) relativamente alle aree boscate e alle fasce lungo le aste fluviali dei torrenti Orsiano e Petrognano, del Falterona a valle dell’Orsiano; tutta l’U.T.O.E., con l’esclusione di alcune porzioni, è sottoposta al vincolo idrogeologico.

- invariati strutturali:

all’interno della U.T.O.E. si rilevano le seguenti invariati strutturali previste dal P.S.:

- * aree destinate alla previsione di studi e varianti alla SS. 67;
- * aree di pregio ambientale;
- * boschi di pregio;
- * habitat delle specie faunistiche a rischio;
- * itinerari storici di attraversamento dell’Appennino;
- * edificato storico presente al catasto leopoldino.

- criticità:

- * si riscontra un delicato equilibrio idro-geomorfologico per fenomeni gravitativi diffusi e prevalentemente collocati sui margini esterni del centro abitato;
- * mancanza di un impianto di depurazione con un sistema fognario da riqualificare (è previsto un depuratore);
- * fattori di pericolosità e rischio se contenuti per la salute umana determinati dal traffico pesante di attraversamento del centro storico;
- * viabilità interna al capoluogo non adeguata alla struttura del sistema insediativo che, conseguentemente, necessita di un piano per migliorare l’accessibilità e la sosta.

2) **Piano Strutturale – obiettivi**

a) obiettivi generali:

1. è quello di valorizzazione e rafforzare il suolo del Capoluogo come centro di riferimento comunale assegnando alle aree agricole un ruolo di comunicazione fra le parti urbane ed il territorio aperto per una corretta riqualificazione dei margini urbani;
2. reperimento di aree per la sosta pubblica per alleggerire la pressione sulle aree storiche;

b) obiettivi e prescrizioni specifiche per l'U.T.O.E. sono:

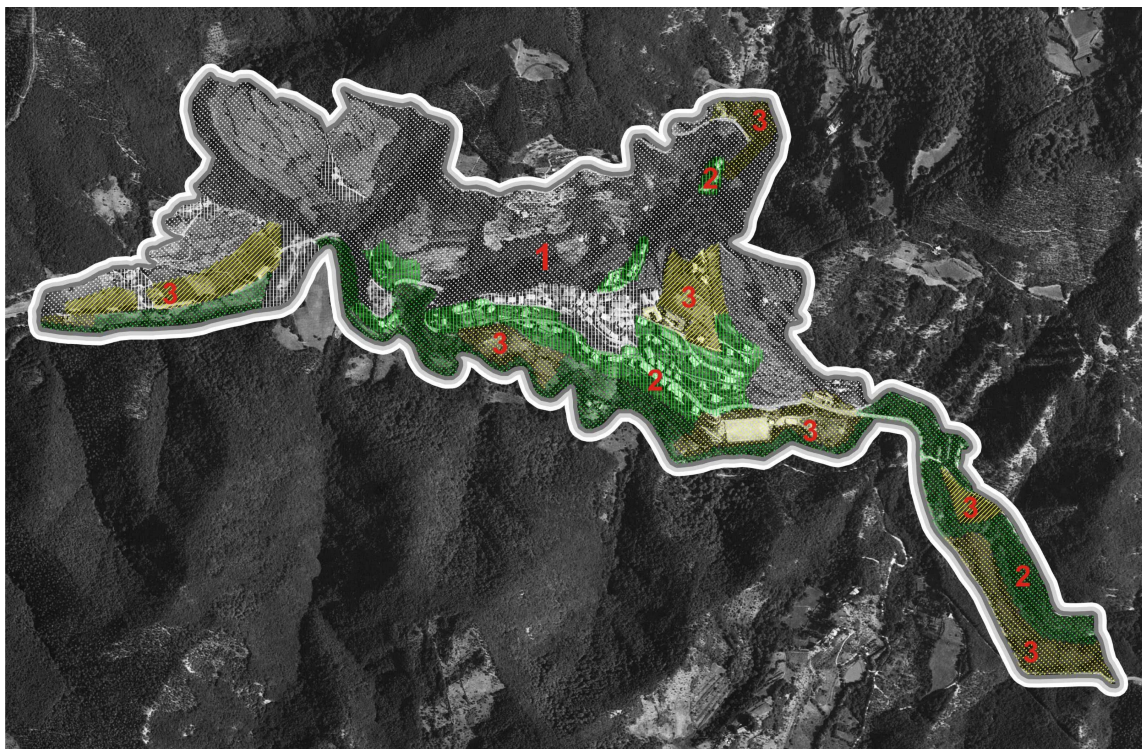
Il R.U. dovrà altresì affrontare il rapporto fra margini dei tessuti urbani e territorio aperto che si compenetra con l'edificato, dando risposta alle attività agricole periurbane con definizione delle coltivazioni compatibili e norme sulle costruzioni di piccoli annessi per il ricovero degli attrezzi e mezzi.

All'interno della U.T.O.E. il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle prescrizioni e obiettivi di sottosistema e delle prescrizioni d'uso delle risorse, dovrà precisare ed indicare le azioni per realizzare e raggiungere i seguenti obiettivi strategici e particolari:

1. Costruzione del Parco urbano e fluviale dell'Orsiano dalla confluenza nel Godenzo fino al ponte sulla S.S. 67 con opere di restauro ambientale e storico.
2. Riqualificazione del sistema insediativo compreso fra la strada provinciale ed il P.E.E.P. con la previsione di un nuovo centro residenziale integrato con la struttura storica del Capoluogo, con servizi e aree di arredo urbano;
3. Riqualificazione delle aree miste di recente costruzione per una migliore integrazione fra funzioni residenziali e produttive;
4. Definizione della variante stradale alla S.S. 67 nel rispetto delle aree di salvaguardia (corridoio infrastrutturale) previste dal P.S.;
5. Rafforzamento del ruolo del centro storico del Capoluogo con accrescimenti migliorativi delle funzioni commerciali, produttive e di servizio presenti;
6. Valorizzazione delle zone agrarie di connessione, dove permangono i caratteri agro-paesaggistici di valore storico-documentario;
7. Piano dei parcheggi e dell'arredo urbano con spazi di relazione primaria;
8. Riorganizzazione della viabilità interna sulla zona a monte delle nuove espansioni con alleggerimento del traffico e localizzazione di un sistema diffuso e integrato per la sosta legato alla variante alla S.S. 67;
9. Rafforzamento del sistema delle aree verdi e dei percorsi di collegamento:
 - 9.1 il parco della Villa Del Campana ed il collegamento con l'Orsiano verso il mulino;
 - 9.2 il parco del centro con la villa Gentili;
 - 9.3 il sistema delle aree verdi e delle nuove edificazioni a monte del Comune verso Valmori, Incisa e la Cavina;
 - 9.4 i vecchi percorsi storici interni;
 - 9.5 Interventi di "visibilità" in rapporto alla variante stradale valorizzando la località la Pasqua con strutture turistiche di prima accoglienza;
 - 9.6 Rafforzamento delle attività produttive esistenti con la conferma della zona di Valittoli e del Ponticino;

- 9.7 Centro escursionistico del Ponticino e Cicalato integrato con i percorsi storici di attraversamento dell'Appennino;
- 9.8 Rafforzamento delle strutture ricettive in atto;
- 9.9 Centro di promozione turistico-culturali della Villa Del Campana con funzioni ricettive, culturali e residenziali.

3) Piano Strutturale – interventi programmati



1. azioni di protezione e conservazione:
 - ambito di tutela dei centri abitati e zone di interesse paesaggistico-ambientale e storico-documentale;
 - ambito dei centri storici;
2. azioni di recupero e riqualificazione:
 - ambito di recupero urbanistico-edilizio dei sistemi insediativi di recente formazione;
 - ambito di riqualificazione ambientale di aree esterne ai sistemi insediativi con presenza di degrado diffuso;
3. azioni di addizione e trasformazione:
 - ambito di trasformazione ed addizione delle risorse residenziali, produttiva e dei servizi;
 - ambito di trasformazione e addizione delle risorse di interesse pubblico e collettivo.

4) Regolamento Urbanistico – azioni previste

- azioni di protezione e conservazione che riguardano la tutela delle risorse storiche dell'edificato e delle aree paesaggistiche e ambientali;

- azioni di recupero e riqualificazione che prevedono il mantenimento delle risorse e la previsione di usi compatibili che riguardano:
 - regole per il recupero del patrimonio storico;
 - opere di riqualificazione urbana delle aree sature senza incremento del carico urbanistico;
 - interventi di rafforzamento del verde urbano e dei parcheggi;
- azioni di trasformazione e addizione che prevedono il rafforzamento delle risorse con incremento della stessa e che riguardano:
 - la previsione di contenuti completamenti (residenziali e produttivi) all'interno di lotti liberi del tessuto urbano anche con opere di ristrutturazione urbanistica (lotti liberi residenziali Le lotti liberi produttivi La);
 - aree di addizione della risorsa artigianale in località Ponticino (identificata con sigla P.A.A.1) e in località Valittoli (P.A.A.2) che confermano azioni già contenute e previste nel P.d.F. vigente.

5) Localizzazione e consistenza degli interventi all'interno dell' U.T.O.E. 1 e confronto con le dotazioni del P.S.

UTOE n. 1 del Capoluogo - Ponticino -													
CAPOLUOGO		Residenze stabili (mq)			Residenze turistiche periodiche stagionali (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	L.1	700,00	-	700,00				-	-	-	-	-	-
	L.2	800,00	-	800,00				-	-	-	-	-	-
	L.3	300,00	-	300,00				-	-	-	-	-	-
	L.4	400,00	-	400,00				-	-	-	-	-	-
	La.5	150,00	-	150,00				-	-	-	200,00	-	200,00
	La.6	150,00	-	150,00				-	-	-	200,00	-	200,00
	H/R	250,00		250,00									
	P.A.A.1										3.000,00		3.000,00
	P.A.A.2										1.500,00		1.500,00
	Totale parziale	2.750,00	-	2.750,00				-	-	-	4.900,00	-	4.900,00
	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	300,00	300,00				-	-	-	-	-
R.2		-	150,00	150,00				-	-	-	-	-	-
Totale parziale		-	450,00	450,00				-	-	-	-	-	-
Totale complessivo		2.750,00	450,00	3.200,00				-	-	-	4.900,00	-	4.900,00
Dimensionamento P.S.		5.333,33	776,67	6.110,00	-	-	-	3.333,33	-	3.333,33	7.000,00	1.000,00	8.000,00

6) Analisi di coerenza del RUC rispetto al Piano Strutturale ed al PIT

Per la valutazione abbiamo assunto i seguenti termini di verifica:

P = positiva

I = irrilevante

N = negativa

NV = non valutabile

Valutazione rispetto al Piano Strutturale

OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE (PARAGRAFO 2)		Azioni del RUC e loro valutazione		
		Protezione e conservazione	Recupero o riqualificazione	Addizione
A	Obiettivi generali			
1		P	P	I
2		I	P	P
B	Obiettivi e prescrizioni specifiche per l'U.T.O.E. ⁽⁷⁾			
1		P	P	I
2		P	P	I
3		I	P	P
4		NV	NV	NV
5		P	P	I
6		P	P	NV
7		I	P	P
8		I	P	P
9		P	P	P

Valutazione della coerenza rispetto agli obiettivi del PIT ed alla scheda d'ambito 9 – Mugello

⁷ Obiettivi, prescrizioni e specifiche:

Il R.U. dovrà altresì affrontare il rapporto fra margini dei tessuti urbani e territorio aperto che si compenetra con l'edificato, dando risposta alle attività agricole periurbane con definizione delle coltivazioni compatibili e norme sulle costruzioni di piccoli annessi per il ricovero degli attrezzi e mezzi.

All'interno della U.T.O.E. il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle prescrizioni e obiettivi di sottosistema e delle prescrizioni d'uso delle risorse, dovrà precisare ed indicare le azioni per realizzare e raggiungere i seguenti obiettivi strategici e particolari:

1. Costruzione del Parco urbano e fluviale dell'Orsiano dalla confluenza nel Godenzo fino al ponte sulla S.S. 67 con opere di restauro ambientale e storico.
2. Riqualificazione del sistema insediativo compreso fra la strada provinciale ed il P.E.E.P. con la previsione di un nuovo centro residenziale integrato con la struttura storica del Capoluogo, con servizi e aree di arredo urbano;
3. Riqualificazione delle aree miste di recente costruzione per una migliore integrazione fra funzioni residenziali e produttive;
4. Definizione della variante stradale alla S.S. 67 nel rispetto delle aree di salvaguardia (corridoio infrastrutturale) previste dal P.S.;
5. Rafforzamento del ruolo del centro storico del Capoluogo con accrescimenti migliorativi delle funzioni commerciali, produttive e di servizio presenti;
6. Valorizzazione delle zone agrarie di connessione, dove permangono i caratteri agro-paesaggistici di valore storico-documentario;
7. Piano dei parcheggi e dell'arredo urbano con spazi di relazione primaria;
8. Riorganizzazione della viabilità interna sulla zona a monte delle nuove espansioni con alleggerimento del traffico e localizzazione di un sistema diffuso e integrato per la sosta legato alla variante alla S.S. 67;
9. Rafforzamento del sistema delle aree verdi e dei percorsi di collegamento:
 - il parco della Villa Del Campana ed il collegamento con l'Orsiano verso il mulino;
 - il parco del centro con la villa Gentili;
 - il sistema delle aree verdi e delle nuove edificazioni a monte del Comune verso Valmori, Incisa e la Cavina;
 - i vecchi percorsi storici interni;
 - Interventi di "visibilità" in rapporto alla variante stradale valorizzando la località la Pasqua con strutture turistiche di prima accoglienza;
 - Rafforzamento delle attività produttive esistenti con la conferma della zona di Valittoli e del Ponticino;
 - Centro escursionistico del Ponticino e Cicalato integrato con i percorsi storici di attraversamento dell'Appennino;
 - Rafforzamento delle strutture ricettive in atto;
 - Centro di promozione turistico-culturali della Villa Del Campana con funzioni ricettive, culturali e residenziali

Le azioni previste dal RUC nell'U.T.O.E. 1 rispetto al PIT vigente possono essere ritenute tutte di carattere **irrilevante** considerata la marginalità economico-sociale del territorio comunale mentre rispetto al paesaggio e alla scheda d'**ambito 9 – Mugello** nella tabella seguente è riportata l'analisi valutativa.

OBIETTIVI DI QUALITÀ RIFERITI ALLA SCHEDA D'AMBITO 9 - MUGELLO		Azioni del RUC		
		Protezione e conservazione	Recupero o riqualificazione	Addizione
Elementi costitutivi naturali	Valori naturalistici	P	I	I
	Valori estetico-percettivi	P	I	I
Elementi costitutivi antropici	Valori storico-culturali	P	P	I
	Valori estetico-percettivi	P	P	I
Insediamenti e infrastrutture	Valori storico-culturali	I	P	I
	Valori estetico-percettivi	I	I	I

Per quanto attiene l'individuazione degli indicatori prestazionali dello stato delle risorse si rinvia all'All. C. indicando nelle tabelle successive:

- a) lo stato delle risorse coinvolte;
- b) valutazioni degli effetti.

7) Stato delle risorse coinvolte

Per la valutazione dello stato delle risorse coinvolte abbiamo utilizzato i seguenti termini di verifica:

B = buono

S = soddisfacente

C = critico

NV = non valutabile

Risorse	Descrizione	Valutazione
Acque superficiali	Il sistema delle acque è costituito dai corsi d'acqua principali, dal micro reticolo, dalla falda sono elementi marginali i pozzi. Occorre considerare che il sistema fognario non è provvisto di depurazione e che persiste la carenza di regimazione e controllo del microreticolo	C
Acque reflue	La rete fognaria necessita di una revisione e non esiste un	C

	impianto di depurazione comunale; è stato redatto uno studio con il progetto di un impianto di depurazione	
Acqua potabile	La qualità e disposizione della risorsa è buona mentre l'efficienza della rete presenta alcune carenze non difficilmente risolvibili con la revisione della rete stessa	B
Aria	Non sussistono fattori inquinanti né attuali né futuri	B
Energia	Sia allo stato attuale che con il RUC abbiamo contenuti carichi urbani che non possono incidere sulla risorsa energia	B
Paesaggio	Siamo in presenza di un territorio di valore storico-culturale e paesaggistico sia all'interno del centro storico che nelle aree esterne del territorio aperto	B

8) Valutazione degli effetti sulle risorse

Per la valutazione degli effetti sulle risorse territoriali, economiche, ambientali e sulla salute determinati dalle azioni di trasformazione e addizione abbiamo utilizzato i seguenti termini di verifica:

V = valorizza

I = irrilevante

AC = accresce le criticità

NV = non valutabile

	Risorse	Descrizione	Valutazione
Completamente in lotti liberi del tessuto urbano	Territoriali	Con il RUC viene completato il sistema insediativo con operazioni di riordino e potenziamento degli standards	V
	Economici	Interventi di scarsa consistenza dimensionale ed economica	I
	Ambientali	Interventi di scarsa consistenza dimensionale	I
	Salute	Interventi di scarsa consistenza dimensionale e funzionale	I
Nuove addizioni per funzioni produttive	Territoriali	Nuove zone di espansione produttiva artigianale	AC
	Economici	Si rafforza il sistema produttivo locale	V
	Ambientali	Previsione di zone produttive in aree non urbanizzate	AC
	Salute	Previsione di interventi subordinati al rispetto delle norme vigenti in termini di salute e impedimento alla realizzazione di attività inquinanti	I

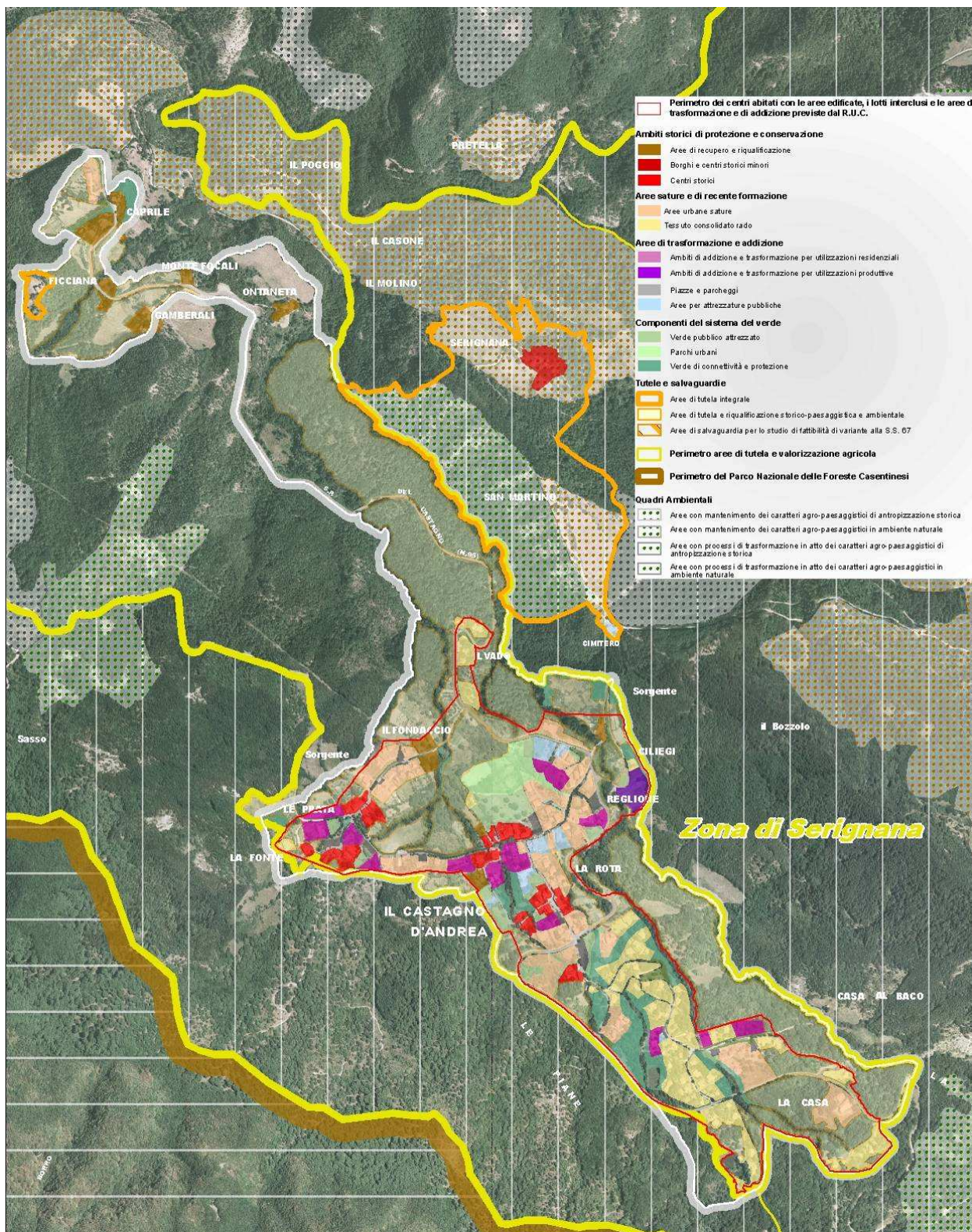
9) Giudizio finale sulle valutazioni di sostenibilità

Le azioni previste dal RUC tendono a valorizzare il ruolo di San Godenzo-Capoluogo migliorando gli assetti urbani con l'imposizione di adeguati sistemi di depurazione, approvvigionamento idrico e migliore dotazione di verde e parcheggi.

Anche i nuovi interventi sono subordinati ad adeguate misure di mitigazione per un corretto inserimento urbano e paesaggistico ambientale. Tutte le misure, prescrizioni e direttive a cui sono subordinati i nuovi interventi e le azioni di modifica sono contenute nelle NTA del RUC e nelle "Schede di orientamento normativo" che definiscono in modo puntuale la fattibilità di ogni singolo intervento.

Pertanto il giudizio finale sulle azioni previste dal RUC nell'**U.T.O.E. 1 E' FAVOREVOLE**.

SCHEDA 2 - U.T.O.E. N° 2 – CASTAGNO D'ANDREA – CAPRILE – FICCIANA



1) Piano Strutturale – Descrizione sintetica dell'U.T.O.E.

– Elementi identificativi

L'U.T.O.E. fa parte del sottosistema ambientale di Castagno d'Andrea – Casale all'interno del Sottosistema Pedemontano. Essa è fortemente caratterizzata dalla presenza della principale frazione del Comune (Castagno d'Andrea) che si adagia sulla zona pedemontana al di sotto della fonte del Borbotto. Tutto l'abitato è attraversato dalla strada provinciale che dal capoluogo porta fino alla fonte. Il nucleo storico del paese è stato quasi completamente distrutto dalle mine tedesche del secondo conflitto; solo alcuni edifici e il nucleo di Le Prata, mantengono i caratteri dell'impianto tipologico e architettonico originario. Il forte sviluppo turistico degli anni '60 ha determinato una notevole crescita di seconde case (mono e bifamiliari) che si sono diffuse negli spazi liberi del centro abitato e, in particolare, si sono concentrate nell'area pedemontana di Pianrenzoli dando luogo ad un vero e proprio agglomerato urbano rado con villette destinate ad una residenza saltuaria prevalentemente stagionale. Tutta l'U.T.O.E. è fortemente caratterizzata da uno stretto rapporto fra edificato e ambiente circostante dove prevalgono i caratteri naturalistici e la presenza di castagneti da frutto.

Fa parte dell'U.T.O.E., anche se non contigua a Castagno, la località di Caprile-Ficciana.

– Vincoli e limitazioni d'uso

All'interno della U.T.O.E. si rileva la presenza dei seguenti vincoli e limitazioni d'uso:

- vincoli:

All'interno dell'U.T.O.E. è presente il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex431/85) relativamente alle aree boscate, alle fasce lungo i corsi d'acqua, il vincolo idrogeologico con le zone escluse all'interno del centro abitato.

- invariants strutturali:

all'interno della U.T.O.E. si rilevano le seguenti invariants strutturali previste dal P.S.:

- * boschi di pregio:
 - o castagneti;
 - o aree di collegamento fluviale;
- * geotipi;
- * sorgenti;
- * luoghi della memoria;
- * aree di tutela delle specie significative;
- * percorsi panoramici significativi;
- * sentieri naturalistici;
- * edificato al Catasto Leopoldino;

- criticità:

- * mancanza di un impianto di depurazione ed un sistema fognario da riqualificare;
- * si riscontra un delicato equilibrio idro-geomorfologico in relazione allo stato di abbandono delle zone montane esterne all'U.T.O.E. e alla presenza della paleo frana del Falterona, nonché la necessità di una più corretta regimazione dei

corsi d'acqua che interagiscono con gli insediamenti e del microreticolo superficiale.

2) Piano Strutturale – obiettivi

a) obiettivi generali sono individuabili:

- a.1. valorizzare e rafforzare il ruolo di Castagno d'Andrea come centro turistico integrato e di riferimento per l'intero sistema locale, strettamente legato alla presenza del Parco Nazionale e dei valori paesaggistici e ambientali dell'intero territorio comunale;
- a.2. nell'ambito dell'abitato tutte le azioni capaci di attivare interventi di riqualificazione urbana e ambientale con recupero degli antichi percorsi, del patrimonio storico architettonico ancora presente e del sistema idraulico superficiale compromesso dalle nuove espansioni residenziali;
- a.3. tutti gli interventi previsti nell'U.T.O.E. dovranno essere, per scelta dei materiali e caratteristiche tipologiche-architettoniche, compatibili con i caratteri ed i valori storici-architettonici e paesaggistici-ambientali;
- a.4. definire e normare il rapporto fra margini dei tessuti urbani e territorio aperto che si compenetra con l'edificato ed il Parco Nazionale, con norme sulle costruzioni di piccoli annessi e valorizzare le zone agrarie di connessione al Parco strettamente collegate all'abitato tramite norme di tutela dei caratteri agro-paesaggistici di valore storico-documentario e naturalistico.

b) obiettivi e prescrizioni specifiche per l'U.T.O.E. sono:

- b.1. tutela e valorizzazione dei nuclei storici di Le Prata, La Rota e di tutte le preesistenze di interesse storico;
- b.2. riqualificazione delle zone di margine dei castagneti con eliminazione degli elementi di degrado fisico con soluzioni tipologiche per la risposta ad esigenze connesse alla gestione agricola dei luoghi da parte dei residenti insediati;
- b.3. tutela del verde naturale interno all'abitato con riqualificazione e regimazione delle acque superficiali: sistema integrato del verde, delle acque e dei percorsi, dal vecchio mulino fino alla località La Madonna e ai seccatoi delle marronete con opere di arredo urbano e verde attrezzato;
- b.4. interventi di riqualificazione urbana e ambientale di Pianrenzoli e La Rota tramite Piani Unitari d'Intervento:
 - * opere di urbanizzazione primaria: strade, fogne, illuminazione pubblica, acquedotto, ecc.
 - * regimazione idraulica;
 - * potenziamento delle aree di sosta;
- b.5. mobilità interna e parcheggi con previsione di percorsi ciclabili e pedonali con recupero degli antichi tracciati: i percorsi connettivi;
- b.6. previsione di una area verde (parco tematico) nel centro di Castagno integrata con il centro turistico ed i percorsi natura previsti dal Parco;
- b.7. valorizzazione del Centro Visite del Parco Nazionale con una nuova piazza di aggregazione nel centro del paese;
- b.8. valorizzazione delle attività produttive e dei servizi esistenti;
- b.9. mantenimento delle presenze residenziali a Caprile-Ficciaia;

b.10. interventi per la valorizzazione turistica e potenziamento delle strutture di accoglienza con:

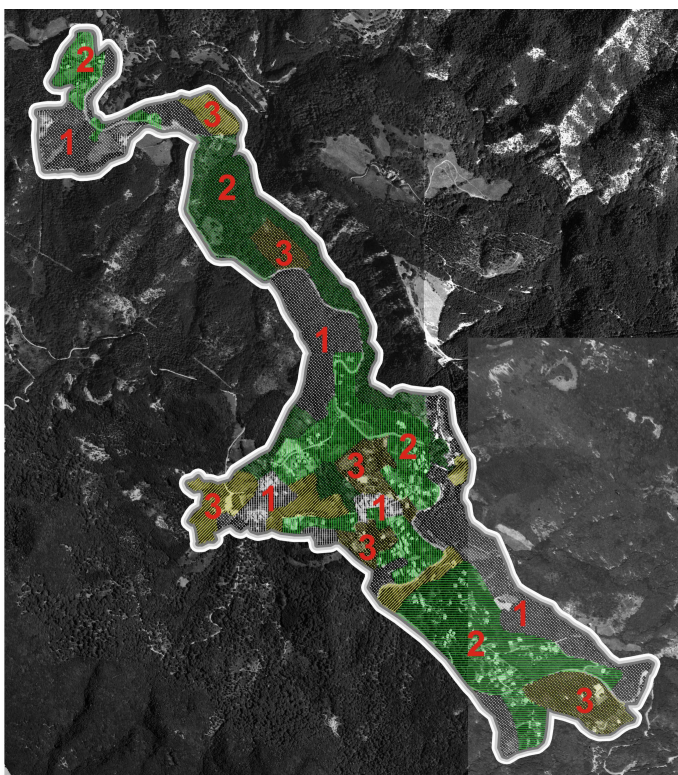
- * rafforzamento del punto tappa GEA;
- * campeggio di Ontaneta;
- * aree di sosta attrezzate per camper della Selva, del Fondaccio, lungo la strada per il Borbotto;
- * realizzazione di un polo integrato turistico-residenziale e servizi con la riorganizzazione del centro del paese;
- * valorizzazione del centro-turistico-sociale in località La Casa (Salesiani).

b.11. valorizzazione delle strutture socio-culturali;

b.12. previsione di una residenza sanitaria assistenziale;

b.13. previsione di una zona di piccolo artigianato di tradizione.

3) Piano Strutturale – interventi programmati



1. azioni di protezione e conservazione:

- ambito di tutela dei centri abitati e zone di interesse paesaggistico-ambientale e storico-documentale;
- ambito dei centri storici;

2. azioni di recupero e riqualificazione:

- ambito di recupero urbanistico-edilizio dei sistemi insediativi di recente formazione;
- ambito di riqualificazione urbanistico-ambientale dei sistemi insediativi di recente formazione, tramite programmi unitari di intervento;

- ambito di riqualificazione ambientale di aree esterne ai sistemi insediativi con presenza di degrado diffuso;
3. azioni di addizione e trasformazione:
- ambito di trasformazione ed addizione delle risorse residenziali, produttiva e dei servizi;
 - ambito di trasformazione e addizione delle risorse di interesse pubblico e collettivo.

4) Regolamento Urbanistico – azioni previste

- azioni di protezione e conservazione che riguardano la tutela delle risorse storiche dell'edificato e delle aree paesaggistiche e ambientali;
- azioni di recupero e riqualificazione che prevedano il mantenimento delle risorse e la previsione di usi compatibili e che riguardano:
 - regole per il recupero del patrimonio storico;
 - opere di riqualificazione urbana senza incremento del carico urbanistico delle aree sature con limitati incrementi per esigenze igienico funzionale dei nuclei familiari insediati;
 - interventi di rafforzamento del verde urbano e dei parcheggi;
- azioni di trasformazione e addizione con il rafforzamento delle risorse e incremento della stessa e che riguardano:
 - la previsione di contenuti completamenti (residenziali, produttivi e turistici) all'interno di aree edificate con lotti liberi tramite anche opere di ristrutturazione urbanistica (lotti liberi residenziali L, lotti liberi produttivi L_a e turistici T);
 - aree di addizione della risorsa residenziale con i seguenti interventi:
 - * P.A.1;
 - * P.A.2;
 - * P.A.3;
 - * P.A.4;
 - * P.A.5a e b;
 - aree di addizione della risorsa artigianale in località I Ciliegi (P.A.A.1).

5) Localizzazione e consistenza degli interventi all'interno dell' U.T.O.E. 2 e confronto con le dotazioni del P.S.

UTOE n. 2 di Castagno d'Andrea - Caprile - Ficciaia													
CASTAGNO D'ANDREA		Residenze stabili (mq)			Residenze turistiche periodiche stagionali (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	L.1	120,00	-	120,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	L.2	120,00	-	120,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	L.3	120,00	-	120,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	L.4	200,00	-	200,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	L.5	200,00	-	200,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	L.6	300,00	-	300,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	P.A. 1	500,00	-	500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	P.A. 2	1.000,00	-	1.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	P.A. 3	700,00	-	700,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	P.A. 4	700,00	-	700,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	P.A. 5a	-	-	-	1.000,00	-	1.000,00	-	-	-	-	-	
	P.A. 5b	-	-	-	500,00	-	500,00	-	-	-	-	-	
	P.A.A1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.800,00	-	1.800,00
	TOTALE parz.	3.960,00	-	3.960,00	1.500,00	-	1.500,00	-	-	-	1.800,00	-	1.800,00
AMBITI DI RIGUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	150,00	150,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	R.2	-	150,00	150,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	R.3	-	200,00	200,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOTALE	-	500,00	500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE complessivo	3.960,00	500,00	4.460,00	1.500,00	-	1.500,00	-	-	-	1.800,00	-	1.800,00	
Dimensionamento P.S.	3.966,67	666,67	4.633,33	1.666,67	-	1.666,67	3.866,67	-	3.866,67	3.000,00	-	3.000,00	
RESIDUO P.S.	6,67	166,67	173,33	166,67	-	166,67	3.866,67	-	3.866,67	1.200,00	-	1.200,00	

6) Analisi di coerenza del RUC rispetto al Piano Strutturale ed al PIT

Per la valutazione abbiamo assunto i seguenti termini di verifica:

P = positiva

I = irrilevante

N = negativa

NV = non valutabile

Valutazione rispetto al Piano Strutturale

OBIETTIVI DEL P.S.		Azioni del RUC e loro valutazione		
		Protezione e conservazione	Recupero o riqualificazione	Addizione
A	Obiettivi generali (Paragrafo 2)			
a.1		P	P	I
a.2		P	P	I
a.3		P	P	P
a.4		P	P	P
B	Obiettivi e prescrizioni specifiche			
b.1		P	P	I
b.2		P	P	P
b.3		P	P	P
b.4		I	P	P
b.5		P	P	P
b.6		P	P	P
b.7		P	P	P

b.8		P	P	P
b.9		I	I	I
b.10		I	P	P
b.11		P	P	P
b.12		I	I	I
b.13		I	I	P

Valutazione della coerenza rispetto agli obiettivi del PIT ed alla scheda d’ambito 9 – Mugello

Le azioni previste dal RUC nell’U.T.O.E. 2 rispetto al PIT vigente possono essere ritenute di carattere **irrilevante** considerata la marginalità economico-sociale del territorio comunale, con un leggero rafforzamento socio-economico locale riferito al settore turistico e produttivo.

OBIETTIVI DI QUALITÀ RIFERITI ALLA SCHEDA D’AMBITO 9 - MUGELLO			Azioni del RUC		
			Protezione e conservazione	Recupero o riqualificazione	Addizione
Elementi costitutivi naturali	Valori naturalistici		P	P	I
	Valori estetico-percettivi		P	I	I
Elementi costitutivi antropici	Valori storico-culturali		P	P	I
	Valori estetico-percettivi		P	P	I
Insediamenti e infrastrutture	Valori storico-culturali		P	P	I
	Valori estetico-percettivi		P	I	I

Per quanto attiene l’individuazione degli indicatori prestazionali dello stato delle risorse si rinvia all’All. C. indicando nelle tabelle successive:

- a) **lo stato delle risorse coinvolte;**
- b) **valutazioni degli effetti.**

7) Stato delle risorse coinvolte

Per la valutazione dello stato delle risorse coinvolte abbiamo utilizzato i seguenti termini di verifica:

B = buono

S = soddisfacente

C = critico

NV = non valutabile

Risorse	Descrizione	Valutazione
Acque superficiali	Il sistema delle acque è costituito dai corsi d'acqua principali, dal microreticolo e della falda. Occorre considerare che il sistema fognario non è provvisto di depurazione e che persiste la carenza di regimazione e controllo del microreticolo	C
Acque reflue	La rete fognaria necessita di una revisione e non esiste un impianto di depurazione comunale è in progetto un impianto generale di fitodepurazione	C
Acqua potabile	La qualità e disposizione della risorsa acqua è buona mentre l'efficienza della rete presenta alcune carenze di efficienza tuttavia risolvibili	B
Aria	Non sussistono fattori inquinanti né attuali né futuri	B
Energia	Sia allo stato attuale che con il RUC abbiamo contenuti carichi urbani che non incidono sulla risorsa energia	B
Paesaggio	Siamo in presenza di un territorio di valore storico-culturale e paesaggistico sia all'interno del centro storico che nelle aree esterne del territorio aperto	B

8) Valutazione degli effetti sulle risorse

Per la valutazione degli effetti sulle risorse territoriali, economiche, ambientali e sulla salute determinati dalle azioni di trasformazione e addizione abbiamo utilizzato i seguenti termini di verifica:

V = valorizza

I = irrilevante

AC = accresce le criticità

NV = non valutabile

	Risorse	Descrizione	Valutazione
Completamente in del lotti liberi tessuto urbano	Territoriali	Con il RUC viene completato il sistema insediativo con operazioni di riordino e potenziamento degli standards	V
	Economici	Interventi di scarsa consistenza dimensionale ed economica	I
	Ambientali	Interventi di scarsa consistenza dimensionale	I
	Salute	Interventi di scarsa consistenza dimensionale e funzionale	I
Nuove addizi	Territoriali	Nuova zona di espansione produttiva artigianale	V
	Economici	Si rafforza il sistema produttivo locale	V

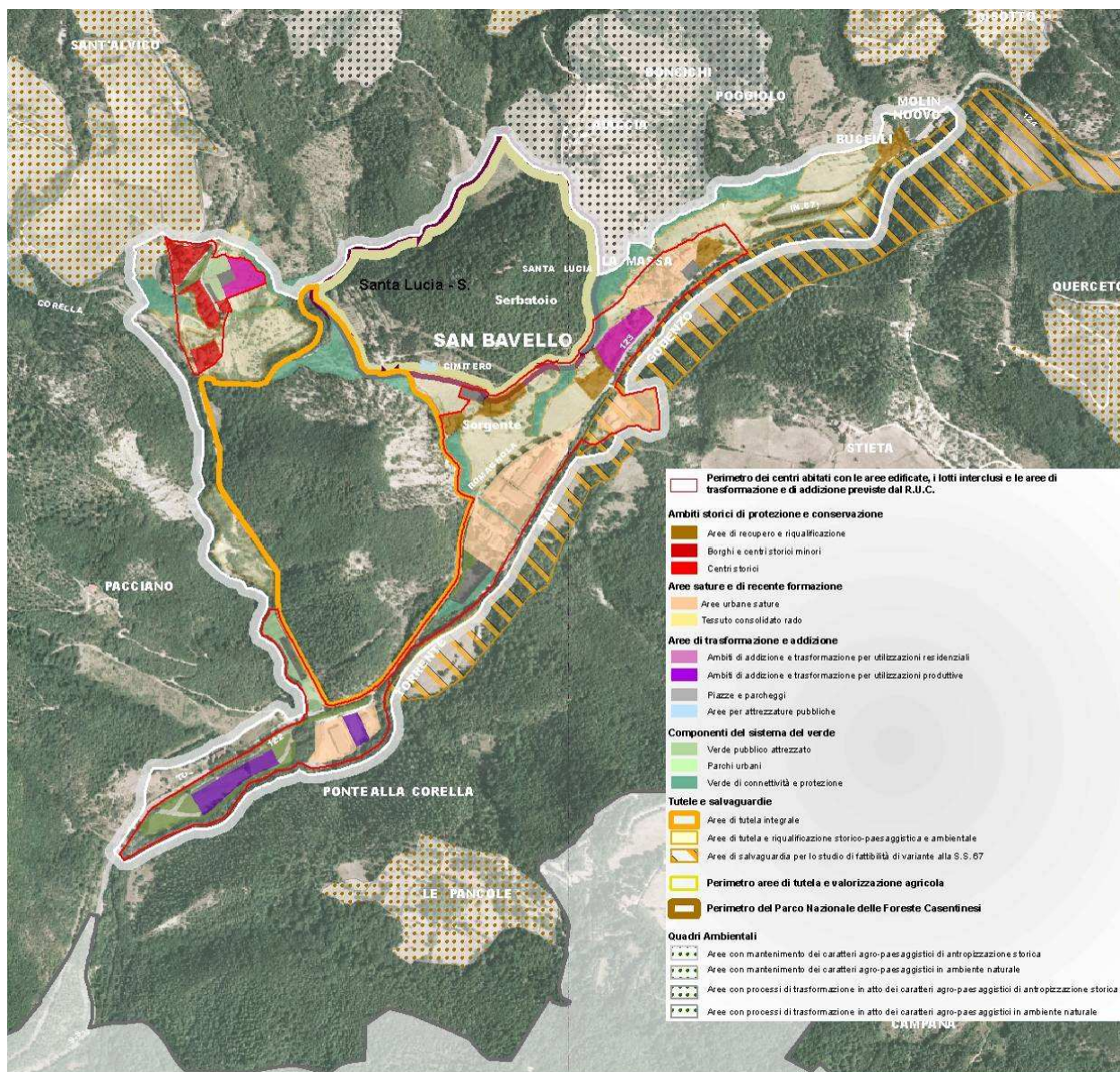
	Ambientali	Previsione di zone produttive in aree non urbanizzate	AC/I
	Salute	Previsione di interventi subordinati al rispetto delle norme vigenti in termini di salute e impedimento alla realizzazione di attività inquinanti	I

9) Giudizio finale sulle valutazioni di sostenibilità

Le azioni previste dal RUC tendono a valorizzare il ruolo turistico di Castagno d'Andrea migliorando gli assetti urbani e restituendo una morfologia insediativa riconoscibile con centri di aggregazione e polarità. Il RUC prevede e impone un sostanziale adeguamento del sistema di depurazione (previsione di un impianto di fitodepurazione), della rete acquedottistica e una migliore dotazione di verde e parcheggi.

Anche i nuovi interventi di addizione sono subordinati alla realizzazione di adeguate misure di mitigazione e/o compensazione per un corretto inserimento urbano e paesaggistico ambientale. Tutte le misure, prescrizioni e direttive a cui sono subordinati i nuovi interventi e le azioni di modifica sono contenute nelle N.T.A. del RUC e delle "**Schede di orientamento normativo**" che definiscono in modo puntuale la fattibilità di ogni singolo intervento. Pertanto il giudizio finale delle azioni previste dal RUC nell'**U.T.O.E. 2 è FAVOREVOLE.**

SCHEDA 3 - U.T.O.E. N° 3 – SAN BAVELLO – PRUNETA



1) Piano Strutturale – Descrizione sintetica dell’U.T.O.E.

– Elementi identificativi

L’U.T.O.E. fa parte del sottosistema ambientale del capoluogo con l’abitato di San Bavello collocato lungo l’asta fluviale del torrente Godenzo nel tratto di valle fino al confine comunale e, sulla strada per Corella, include anche il nucleo di Pruneta.

Essa è caratterizzata dall’abitato di San Bavello dove, insieme al rado insediamento residenziale, si sviluppa, tra il torrente Godenzo e la SS. 67, l’unico insediamento artigianale del Comune; fra l’abitato e Pruneta sono presenti aree di interesse naturalistico e storico-documentario con la Pieve Romanica di San Babila e il poggio sul quale si ipotizza che fosse collocato un castello dei Conti Guidi e sul cui sito è presente la piccola cappella dedicata a S. Lucia.

– Vincoli e limitazioni d'uso

All'interno della U.T.O.E. si rileva la presenza dei seguenti vincoli e limitazioni d'uso:

- vincoli:
 - è presente il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex L. 431/85) relativamente alle aree boscate e alle fasce lungo l'asta del torrente Margiolla; tutta l'U.T.O.E., ad esclusione delle zone edificate, è sottoposta al vincolo idrogeologico. Sul colle di Santa Lucia è indicata dalla Provincia e dal Piano Strutturale una zona di interesse archeologico.
- invariati strutturali:
 - all'interno della U.T.O.E. si rilevano le seguenti invariati strutturali previste dal P.S.:
 - * boschi di pregio:
 - o querceti;
 - o area di collegamento fluviale;
 - * area di interesse archeologico;
 - * area sottoposta a studi per variante alla SS. 67 in accordo con la Provincia e Regione;
 - * geotipi;
 - * luoghi della memoria;
 - * aree di tutela delle specie significative a rischio;
 - * percorsi panoramici;
 - * edificato al Catasto Leopoldino;
- criticità:
 - * si riscontrano fenomeni gravitativi all'interno dell'U.T.O.E. e sui margini dell'insediamento residenziale;
 - * criticità idraulica degli insediamenti lungo il torrente Godenzo;
 - * mancanza di un impianto di depurazione e di un adeguato sistema fognario;
 - * fattori di pericolosità e rischio, anche se contenuti, per la salute umana in relazione al traffico indotto dalla SS. 67.

2) Piano Strutturale – obiettivi

a) **obiettivi generali:**

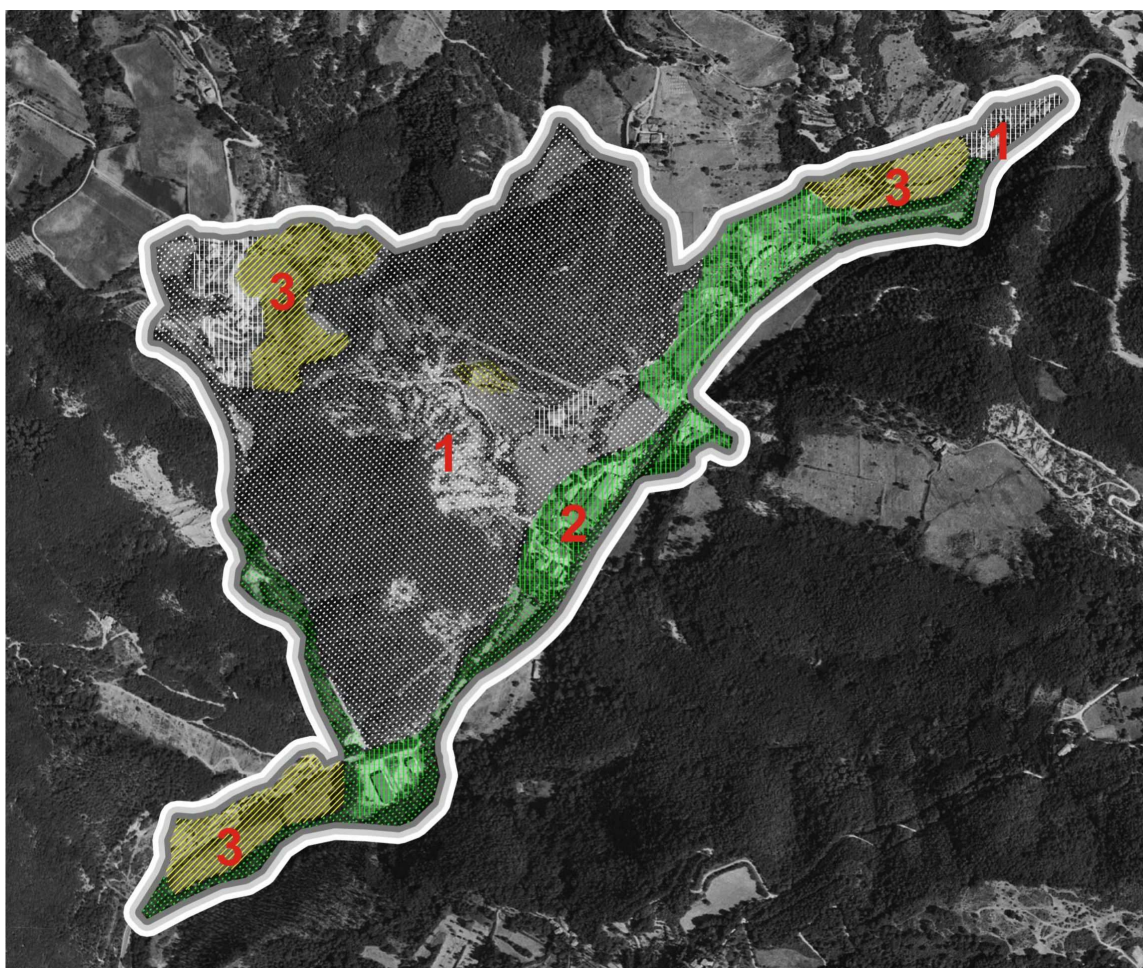
- a.1. valorizzare e rafforzare il ruolo di San Bavello quale porta di accesso al sistema San Godenzo e di interfaccia con la Val di Sieve;
- a.2. reperimento di aree per la sosta pubblica;
- a.3. interventi di riqualificazione urbanistica-ambientale e del sistema idrografico;

b) **obiettivi e prescrizioni specifiche per l'U.T.O.E.:**

- b.1. riqualificare e rafforzare le zone produttive esistenti con opere di regimazione e ripristino ambientale del torrente, e recupero urbanistico dell'area con opere di arredo, interventi sulla viabilità integrati con parcheggi ben serviti per una migliore funzionalità e visibilità delle attività presenti e di nuovo impianto;

- b.2. rafforzamento delle attività commerciali e di servizio esistenti;
- b.3. tutela dei luoghi e degli edifici storici (Pruneta e La Pieve di San Babila) e recupero degli antichi percorsi tra San Bavello e Pruneta;
- b.4. valorizzazione del Colle di Santa Lucia dove sorgeva l'antico castello dei Conti Guidi da mettere in relazione al recupero del nucleo dell'Aiaccia;
- b.5. tutela del nucleo storico di Pruneta;
- b.6. costruzione di un centro turistico di interfaccia con la Val di Sieve collegato al recupero del borgo di Serignana nell'ambito del progetto di valorizzazione del parco di eredità culturale del paesaggio montano;
- b.7. definizione della variante alla S.S. 67 per una sostanziale riqualificazione dell'intero abitato.

3) Piano Strutturale – regole per gli interventi programmati



1. azioni di protezione e conservazione:
 - ambito di tutela dei centri abitati e zone di interesse paesaggistico-ambientale e storico-documentale;
 - ambito dei centri storici;
2. azioni di recupero e riqualificazione:
 - ambito di recupero urbanistico-edilizio dei sistemi insediativi di recente formazione;

- ambito di riqualificazione ambientale di aree esterne ai sistemi insediativi con presenza di degrado diffuso;
3. azioni di addizione e trasformazione:
- ambito di trasformazione ed addizione delle risorse residenziali, produttiva e dei servizi;
 - ambito di trasformazione e addizione delle risorse di interesse pubblico e collettivo.

4) Regolamento Urbanistico – azioni previste

- azioni di protezione e conservazione che riguardano la tutela delle risorse storiche dell'edificato e delle aree paesaggistiche e ambientali;
- azioni di recupero e riqualificazione che prevedono il mantenimento delle risorse e la previsione di usi compatibili che riguardano:
 - regole per il recupero del patrimonio storico;
 - opere di riqualificazione urbana delle aree sature senza incremento del carico urbanistico;
 - interventi di rafforzamento del verde urbano e dei parcheggi;
- azioni di trasformazione e addizione che prevedano il rafforzamento delle risorse con incremento della stessa e che riguardano:
 - la conferma dell'area di espansione residenziale del P.d.F. a San Bavello (zona P.A.1);
 - la previsione di una nuova zona a Pruneta (zona P.A.2)
 - la previsione di completamenti (produttivi/artigianali) all'interno di lotti liberi dell'area artigianale (L_{a1});
 - area di addizione della risorsa artigianale a valle dell'attuale insediamento (P.A.A.1).

5) Localizzazione e consistenza degli interventi all'interno dell' U.T.O.E. 3 e confronto con le dotazioni del P.S.

UTOE n. 3 di San Bavello - Gugena													
SAN BAVELLO	PRUNETA	Residenze stabili (mq)			Residenze turistiche periodiche stagionali (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	La.1	-	-	-				-	-	-	700,00	-	700,00
	P.A.1 San Bavello	800,00	-	800,00				-	-	-	-	-	-
	P.A.2 Pruneta	500,00	-	500,00				-	-	-	-	-	-
	P.A.A.1 San Bavello	-	-	-				-	-	-	3.000,00	-	3.000,00
	TOTALE parz.	1.300,00	-	1.300,00	-	-	-	-	-	-	3.700,00	-	3.700,00
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	100,00	100,00				-	-	-	50,00	-	-
	TOTALE	-	100,00	100,00				-	-	-	50,00	-	-
	TOTALE complessivo	1.300,00	100,00	1.400,00				-	-	-	3.750,00	-	3.750,00
Dimensionamento P.S.		1.333,33	500,00	1.833,33	166,67	-	-	833,33	-	833,33	7.000,00	500,00	7.500,00
RESIDUO P.S.		33,33	400,00	433,33	166,67	-	-	833,33	-	833,33	3.250,00	500,00	3.750,00

6) Analisi di coerenza del RUC rispetto al Piano Strutturale ed al PIT

Per la valutazione abbiamo assunto i seguenti termini di verifica:

P = positiva

I = irrilevante

N = negativa

NV = non valutabile

Valutazione rispetto al Piano Strutturale

OBIETTIVI DEL P.S.		Azioni del RUC e loro valutazione		
		Protezione e conservazione	Recupero o riqualificazione	Addizione
A	Obiettivi generali:			
a.1		I	P	I
a.2		I	P	P
a.3		P	P	I
B	Obiettivi particolari			
b.1		I	P	P
b.2		P	P	P
b.3		P	P	P
b.4		P	P	P
b.5		P	P	P
b.6		N	N	N
b.7	Non prevista nel RUC	NV	NV	NV

Valutazione della coerenza rispetto agli obiettivi del PIT ed alla scheda d'ambito 9 – Mugello

Le azioni previste dal RUC nell'U.T.O.E. 3 rispetto al PIT vigente possono essere ritenute tutte di carattere **irrilevante** considerata la marginalità economico-sociale del territorio anche se la riqualificazione e il rafforzamento della zona produttiva di San Bavello può essere determinante per una crescita socio-economica dell'intero territorio comunale.

OBIETTIVI DI QUALITÀ RIFERITI ALLA SCHEDA D'AMBITO 9		Azioni del RUC		
		Protezione e conservazione	Recupero o riqualificazione	Addizione
Elementi costitutivi naturali	Valori naturalistici	P	P	N
	Valori estetico-percettivi	P	I	N
Elementi costitutivi antropici	Valori storico-culturali	P	I	I
	Valori estetico-percettivi	P	I	I
Insediamenti e infrastrutture	Valori storico-culturali	I	I	P
	Valori estetico-percettivi	I	I	P

Per quanto attiene l'individuazione degli indicatori prestazionali dello stato delle risorse si rinvia all'All. C indicando nelle tabelle successive:

- a) lo stato delle risorse coinvolte;
- b) valutazioni degli effetti.

7) Stato delle risorse coinvolte

Per la valutazione dello stato delle risorse coinvolte abbiamo utilizzato i seguenti termini di verifica:

B = buono

S = soddisfacente

C = critico

NV = non valutabile

Risorse	Descrizione	Valutazione
Acque superficiali	Il sistema delle acque è costituito dai torrenti Godenzo e Corella, dal micro reticolo e dalla falda. Occorre considerare l'eccessiva vicinanza delle costruzioni produttive al torrente e una non corretta regimazione superficiale delle aree a valle della Pieve	C
Acque reflue	Non esiste un sistema adeguato di depurazione e una rete fognaria efficace	C
Acqua potabile	La qualità e disposizione della risorsa acqua è buona mentre l'efficienza della rete presenta alcune carenze che possono essere risolte	B

Aria	Non sussistono fattori inquinanti né attuali né futuri connessi alle lavorazioni presenti. Alcune verifiche e considerazioni dovrebbero essere fatte sul traffico veicolare della SS. 67 nel caso di un suo sviluppo	S
Energia	Allo stato attuale non sussistono problemi energetici. L'incremento delle attività potrebbero comportare alcune criticità	S/C
Paesaggio	Siamo in presenza di una zona che presenta condizioni di degrado visivo con aree puntuali di valore per le quali vanno rispettate adeguate regole	S/C

8) Valutazione degli effetti sulle risorse

Per la valutazione degli effetti sulle risorse territoriali, economiche, ambientali e sulla salute determinati dalle azioni di trasformazione e addizione abbiamo utilizzato i seguenti termini di verifica:

V = valorizza

I = irrilevante

AC = accresce le criticità

NV = non valutabile

	Risorse	Descrizione	Valutazione
Completamenti in lotti liberi e addizioni residenziali	Territoriali	Con il RUC si rafforza il sistema insediativo residenziale e produttivo di San Bavello con opere di riqualificazione urbana	V
	Economici	Mantenimenti che comportano un potenziale sviluppo socio-economico locale	V
	Ambientali	Interventi che incidono marginalmente sull'ambiente	I
	Salute	Interventi che non comportano azioni sulla salute	I
Nuove addizioni per funzioni produttive	Territoriali	Nuova zona di espansione produttiva	AC
	Economici	Rafforza il sistema produttivo locale	V
	Ambientali	Previsione di un'area produttiva in zona non urbanizzata e alla confluenza dei torrenti	AC
	Salute	Interventi che non incidono sulla salute umana	I

9) Giudizio finale sulle valutazioni di sostenibilità

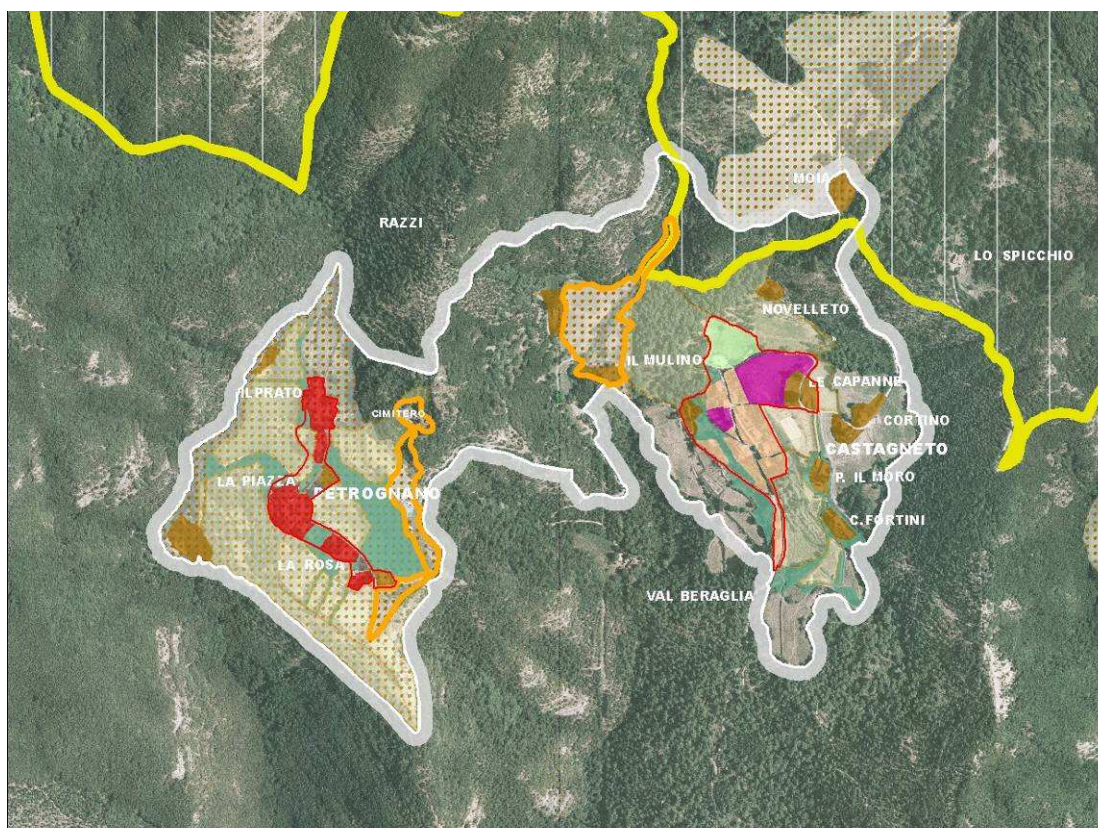
Le previsioni del RUC tendono a confermare le azioni di rafforzamento e valorizzazione delle risorse esistenti non attivando interventi (modifiche al tracciato della SS. 67) che richiedono studi più approfonditi in merito agli impatti possibili.

Tutti i nuovi interventi sono subordinati alla eliminazione, mitigazione e/o compensazione di eventuali criticità rilevate per un loro corretto inserimento urbano e paesaggistico ambientale.

Le "Schede di orientamento normativo" contengono puntualmente tutte le regole per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità sopra richiamati ed eliminare le fragilità o condizioni di criticità presenti o potenziali.

Pertanto il giudizio finale sulle azioni previste dal RUC nell'**U.T.O.E. n° 3** è **FAVOREVOLE**.

SCHEDA 4 - U.T.O.E. N° 4 – PETROGNANO – CASTAGNETO



1) Piano Strutturale – Descrizione sintetica dell’U.T.O.E.

– Elementi identificativi

L’U.T.O.E. fa parte del Sottosistema ambientale del Capoluogo. Essa comprende gli abitati di Petrognano e Castagneto con i nuclei sparsi esterni agli abitati all’interno del contesto paesaggistico e delle zone di pregio ambientale di connessione fra i due centri con il mulino e i diffusi castagneti da frutto.

– Vincoli e limitazioni d'uso

All'interno della U.T.O.E. si rileva la presenza dei seguenti vincoli e limitazioni d'uso:

- vincoli:
 - è presente il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex 431/85) relativamente alle aree boscate e alle fasce lungo le aste fluviali del torrente Petrognano e Castagneto;
- invariantsi strutturali:
 - all'interno della U.T.O.E. si rilevano le seguenti invariantsi strutturali previste dal P.S.:
 - * boschi di pregio:
 - o castagneti;
 - o aree di collegamento fluviale;
 - * geotipi;
 - * sorgenti;
 - * aree di tutela delle specie significativamente a rischio;
 - * percorsi panoramici;
 - * edificato al Catasto Leopoldino;
- criticità:
 - * necessità di una corretta regimazione del reticolo idro-grafico superficiale;
 - * accessibilità non sufficiente e carenza di aree per la sosta nei due centri abitati;
 - * condizioni di degrado e abbandono più rilevabili a Petrognano.

2) Piano Strutturale – obiettivi

PETROGNANO:

- tutela e valorizzazione delle aree di pregio e delle emergenze ambientali come la Cascata del Doccione e recupero dei percorsi storici e delle emergenze architettoniche (chiesa di San Giorgio e mulino);
- valorizzazione e recupero del centro storico di Petrognano tramite P.d.R. o Piani Particolareggiati che tutelino i valori storico-architettonici definendo funzioni non solo residenziali che, nel rispetto delle architetture e dell'impianto urbanistico-ambientale, siano capaci di rivitalizzare il centro quale luogo collegato a Castagneto per la realizzazione dell'eco-museo della civiltà del castagno, del bosco e della transumanza;
- tutela del contesto paesaggistico-ambientale in cui è inserito Petrognano e degli "spazi aperti" al suo interno;
- previsione di aree per la sosta e opere di recupero dell'arredo vegetazionale storico.

CASTAGNETO:

- tutela dei nuclei storici esterni al centro abitato principale;
- riqualificazione urbana del centro con rafforzamento delle attività produttive in atto (ristorazione e accoglienza turistica), opere di arredo urbano-ambientale con aree attrezzate per la sosta pubblica ed il gioco;

- valorizzazione dei percorsi storici di attraversamento dell'Appennino in rapporto al centro abitato e recupero del nucleo di Moia;
- riqualificazione e tutela dei margini fra abitato e zona agricola. Per una corretta definizione delle attività agricole compatibili con il valore paesaggistico dei luoghi.

3) Piano Strutturale – interventi programmati



1. azioni di protezione e conservazione:
 - ambito di tutela dei centri abitati e zone di interesse paesaggistico-ambientale e storico-documentale;
 - ambito dei centri storici;
2. azioni di recupero e riqualificazione:
 - ambito di recupero urbanistico-edilizio dei sistemi insediativi di recente formazione;
3. azioni di addizione e trasformazione:
 - ambito di trasformazione ed addizione delle risorse residenziali, produttiva e dei servizi.

4) Regolamento Urbanistico – azioni previste

PETROGNANO:

- norme di tutela e conservazione dei nuclei con opere di recupero e riqualificazione;
- previsione di ampie zone di tutela storico-paesaggistico e ambientale integrate da consistenti corridoi ecologici;
- aree di verde e parcheggi;
- area di tutela integrale che comprende il crinale con la chiesa di San Giorgio;

CASTAGNETO:

- interventi di tutela dei nuclei storici e riqualificazione delle aree sature di recente formazione per il mantenimento dei nuclei familiari stabili;

- previsione di ampie zone di tutela storico-paesaggistica e ambientale integrata da diffusi corridoi ecologici;
- aree di verde e parcheggi;
- previsione di un contenuta zona di addizione residenziale per una SUL di mq 700 (P.A.1) e una piccola zona turistica in area urbanizzata per una SUL di mq 400.

5) Localizzazione e consistenza degli interventi all'interno dell' U.T.O.E. 4 e confronto con le dotazioni del P.S.

UTOE n. 4 di Petrognano e Castagneto													
PETROGNANO e CASTAGNETO		Residenze stabili (mq)			Residenze turistiche periodiche stagionali (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	P.A.1 Castagneto	700,00	-	700,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	T.1 Castagneto				-	-	-	400,00	-	400,00	-	-	-
	Totale parziale	700,00	-	700,00	-	-	-	400,00	-	400,00	-	-	-
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1 b Castagneto	-	150,00	150,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R.2 Castagneto	100,00	30,00	130,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R.3 Castagneto	-	150,00	150,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R.2 Petrognano	-	-	-	-	120,00	120,00	-	-	-	-	-	-
	R.3 Petrognano	200,00	-	200,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totale parziale	300,00	330,00	630,00	-	120,00	120,00	-	-	-	-	-	-
Totale complessivo		1.000,00	330,00	1.330,00	-	120,00	120,00	400,00	-	400,00	-	-	-
Dimensionamento P.S.		1.000,00	333,33	1.333,33	-	333,33	333,33	500,00	633,33	1.133,33	-	-	-
RESIDUO P.S.		-	3,33	3,33	-	213,33	213,33	100,00	633,33	733,33	-	-	-

Considerati vincoli e le invarianti così come gli obiettivi previsti dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico prevede per **Petrognano** solo interventi di conservazione, valorizzazione e tutela del Borgo e opere di riqualificazione paesaggistica-ambientale.

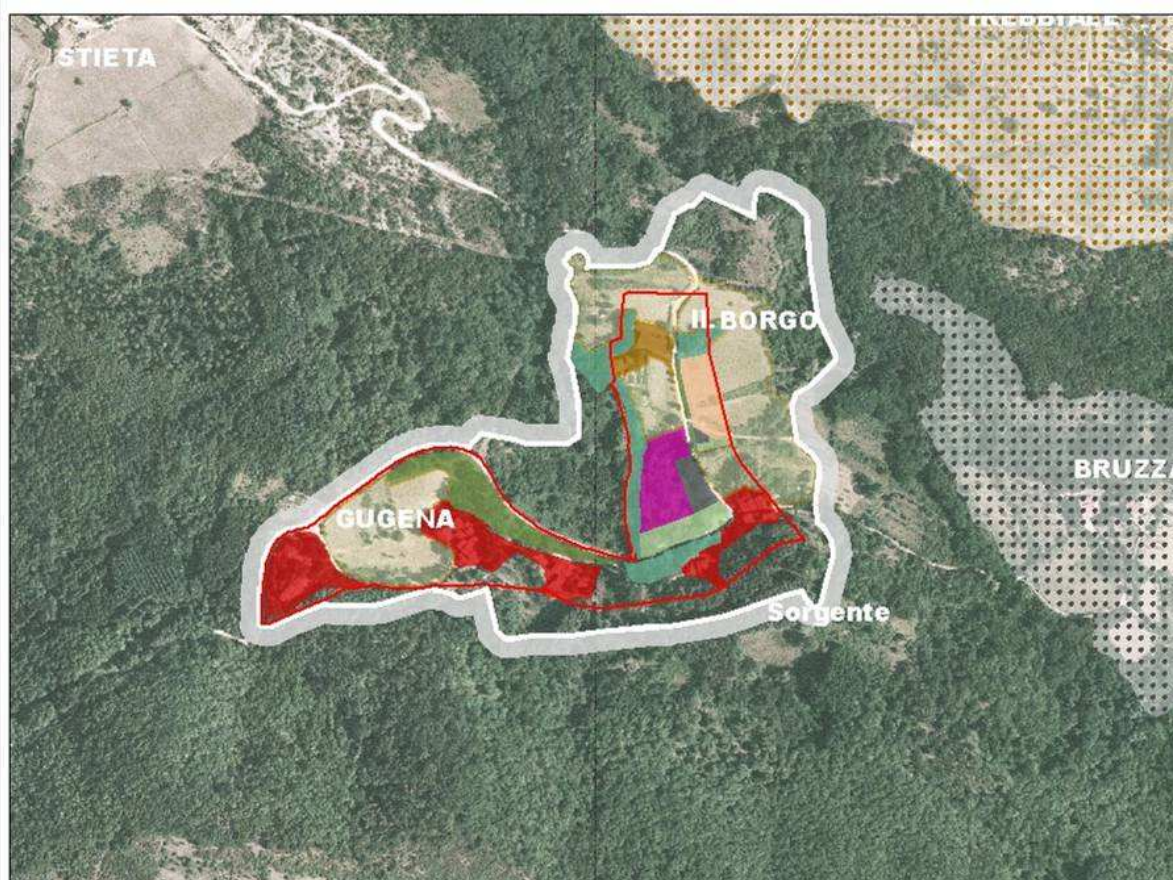
Per quanto riguarda **Castagneto** il RUC prevede solo opere di adeguamento e rifunzionalizzazione del tessuto urbano esistente con ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali degli edifici residenziali e turistici.

L'unica zona di addizione e trasformazione prevista dal RUC prevede una SUL di soli 700 mq che non incide assolutamente sulle risorse presenti e riveste un esclusivo interesse locale con incremento della dotazione del verde e parcheggi e miglioria alla viabilità di accesso.

9) Nota conclusiva sulla sostenibilità degli interventi

Considerate le premesse contenute in questa scheda e la "Scheda di Orientamento Normativo" riteniamo che il giudizio sulle azioni previste dal RUC per l'**U.T.O.E. 4** sia **FAVOREVOLE** anche ai sensi dell'art. 2 comma 3 del D.P.G.R. 09.02.07 n° 4/R – Regione Toscana che esclude dalla **valutazione integrata l'Uso di piccole aree a livello locale**.

SCHEDA 5 - U.T.O.E. N° 5 – GUGENA



1) Piano Strutturale – Descrizione sintetica dell’U.T.O.E.

– Elementi identificativi

L’U.T.O.E. fa parte del sottosistema ambientale di Castagno d’Andrea – Casale e comprende esclusivamente il piccolo abitato di Gugena, collocato al di sotto della

Maestà di Tizzano a monte della strada che da San Bavello conduce a Tizzano nel Comune di Dicomano.

L'insediamento è caratterizzato da un tessuto storico rado e da una contenuta espansione residenziale destinata a residenza saltuaria.

Ciò che domina all'interno dell'U.T.O.E. è la qualità paesaggistica-ambientale che viene assunta dal RUC come elemento imprescindibile da tutelare.

– Vincoli e limitazioni d'uso

All'interno della U.T.O.E. si rileva la presenza dei seguenti vincoli e limitazioni d'uso:

- vincoli:
 - * vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex L. 431/85) relativamente alle aree boscate;
 - * tutta l'U.T.O.E. è sottoposta al vincolo idrogeologico;
- invariants strutturali:

all'interno della U.T.O.E. si rilevano le seguenti invariants strutturali previste dal P.S.:

 - * boschi di pregio;
 - * percorsi panoramici;
 - * edificato presente al Catasto Leopoldino;
 - * aree di tutela delle specie significativamente a rischio;
- criticità:

non si rilevano particolari criticità.

 - * l'unico fattore critico è costituito dall'abbandono dei territori agricoli con una conseguente non corretta regimazione del micro reticolo superficiale.
 - * mancanza di un adeguato sistema fognario e di depurazione.

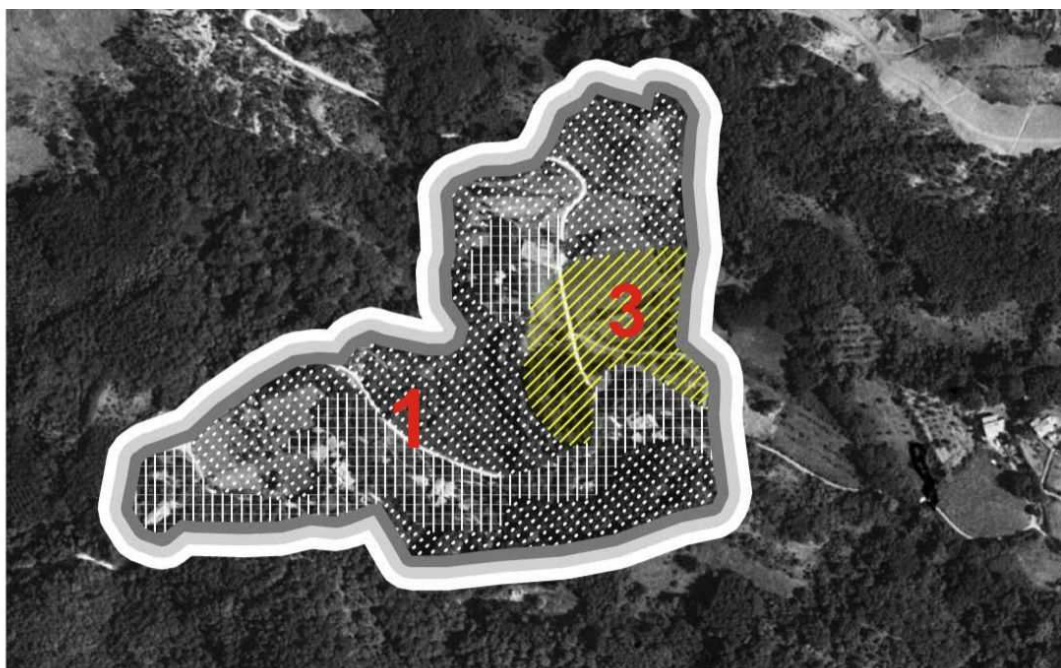
2) Piano Strutturale – obiettivi

1. Obiettivo del P.S. e del R.U. è quello di valorizzare il suo ruolo di presidio territoriale della parte sud-ovest del comune, ripristinando il sistema di accessibilità alle parti montane lungo il crinale della Maestà di Tizzano, finalizzate al controllo e alla gestione dell'ambito di pertinenza.

Dovranno essere mantenuti gli elementi del paesaggio. Le previsioni di residenze turistiche, previste dal P.d.F. e riconfermate dal P.S., dovranno rispettare nella scelta delle tipologie e uso dei materiali i caratteri presenti nella zona che il R.U. ha approfondito e sviluppato insieme agli interventi sugli edifici e sulle pertinenze dell'abitato di Gugena. Si dovrà pervenire ad una corretta integrazione fra vecchio nucleo, nuove costruzioni e paesaggio circostante.

2. Obiettivi, prescrizioni e specifiche all'interno dell'U.T.O.E.
 - realizzazione del punto sosta attrezzato per turismo equestre connesso al progetto della strada dei Cavallari;
 - tutela dell'impianto storico-urbanistico-ambientale e delle permanenze storiche;
 - realizzazione di aree per la sosta con verde elementare attrezzato.

3) Piano Strutturale – interventi programmati



1. azioni di protezione e conservazione:
 - ambito di tutela dei centri abitati e zone di interesse paesaggistico-ambientale e storico-documentale;
 - ambito dei centri storici;
3. azioni di addizione e trasformazione:
 - ambito di trasformazione ed addizione delle risorse residenziali, produttiva e dei servizi.

4) Regolamento Urbanistico – azioni previste

- interventi di tutela e riqualificazione dei nuclei storici;
- previsione di zone verdi di arredo e parcheggi;
- ampie zone di tutela storico-paesaggistica e ambientale integrate da corridoi ecologici;
- previsione di una piccola zona di addizione residenziale turistica (già presente nel P.d.F.) per una SUL massima di mq 600 (P.A.3).

5) Localizzazione e consistenza degli interventi all'interno dell' U.T.O.E. 5 e confronto con le dotazioni del P.S.

UTOE n. 5 di Gugena.

GUGENA		Residenze stabili (mq)			Residenze turistiche periodiche stagionali (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	P.A.3	-	-	-	600,00	-	600,00	-	-	-	-	-	-
	TOTALE parz.	-	-	-	600,00	-	600,00	-	-	-	-	-	-
TOTALE complessivo		-	-	-	600,00	-	600,00	-	-	-	-	-	-
Dimensionamento P.S.		500,00	-	-	733,33	-	-	-	-	-	-	-	-
RESIDUO P.S.		500,00	-	-	133,33	-	133,33	-	-	-	-	-	-

Considerati i vincoli e le invarianti, così come gli obiettivi previsti dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico prevede per Gugena interventi prevalentemente di tipo conservazionistico con valorizzazione e tutela dei valori storico-paesaggistici e architettonici.

Gli interventi di trasformazione riguardano ampliamenti igienico-funzionali per gli edifici esistenti di non valore e un potenziamento delle aree verdi di arredo urbano e per la sosta con azioni per una corretta integrazione fra edificato e margini del territorio naturale e/o agricolo.

L'unica previsione di addizione e trasformazione riguarda un'area, già edificabile con il P.d.F., fortemente ridefinita con il Regolamento Urbanistico.

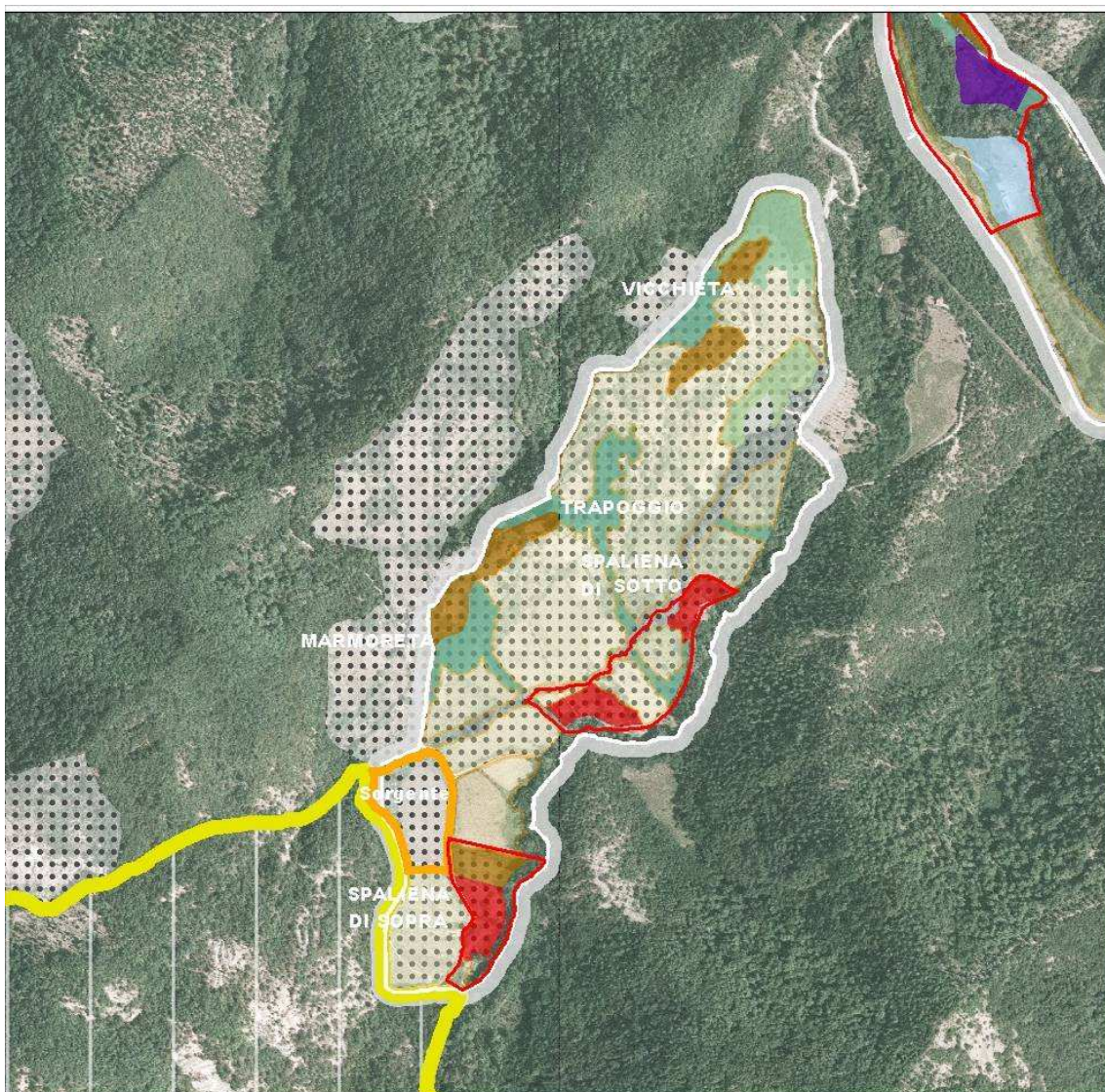
Tale previsione prevede la costruzione di residenze turistiche per una SUL massima di mq 600, che non incide in modo significativo sulle risorse presenti e riveste un esclusivo interesse locale per l'incremento di dotazione del verde, dei parcheggi pubblici e spazi di relazione.

Il presente Regolamento Urbanistico non dà corso alla previsione del punto di sosta attrezzato legato alla strada dei Cavallari.

5) Nota conclusiva sulla sostenibilità degli interventi

Considerate le premesse contenute in questa scheda e la "Scheda di orientamento normativo", riteniamo che il giudizio sulle azioni previste dal RUC per l'UTOE. 5 sia **FAVOREVOLE** anche ai sensi dell'art. 2 comma 3 del D.P.G.R. 09.02.07 n° 4/R – Regione Toscana che esclude dalla valutazione integrata l'uso di piccole aree a livello locale.

SCHEDA 6 - U.T.O.E. N° 6 – SPALIENA



Perimetro dei centri abitati con le aree edificate, i lotti interclusi e le aree di trasformazione e di addizione previste dal R.U.C.

Ambiti storici di protezione e conservazione

- Aree di recupero e riqualificazione
- Borghi e centri storici minori
- Centri storici

Aree saturate e di recente formazione

- Aree urbane saturate
- Tessuto consolidato rado

Aree di trasformazione e addizione

- Ambiti di addizione e trasformazione per utilizzazioni residenziali
- Ambiti di addizione e trasformazione per utilizzazioni produttive
- Piazze e parcheggi
- Aree per attrezzature pubbliche

Componenti del sistema del verde

- Verde pubblico attrezzato
- Parchi urbani
- Verde di connettività e protezione

Tutele e salvaguardie

- Aree di tutela integrale
- Aree di tutela e riqualificazione storico-paesaggistica e ambientale
- Aree di salvaguardia per lo studio di fattibilità di variante alla S.S. 67

- Perimetro aree di tutela e valorizzazione agricola
- Perimetro del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi

Quadri Ambientali

- Aree con mantenimento dei caratteri agro-paesaggistici di antropizzazione storica
- Aree con mantenimento dei caratteri agro-paesaggistici in ambiente naturale
- Aree con processi di trasformazione in atto dei caratteri agro-paesaggistici di antropizzazione storica
- Aree con processi di trasformazione in atto dei caratteri agro-paesaggistici in ambiente naturale

1) Piano Strutturale – Descrizione sintetica dell'U.T.O.E.

– Elementi identificativi

L'U.T.O.E. fa parte del Sottosistema ambientale di Castagno d'Andrea – Casale e comprende esclusivamente l'abitato di Spallena collocato sul crinale che scende dal monte Campaccio, fiancheggiato dal torrente di Spallena che si immette nel Falterona in località Valittoli.

L'abitato si caratterizza per il mantenimento degli elementi storici, architettonici e paesaggistici nei tre nuclei che si relazionano tra loro tramite un sistema terrazzato di "vuoti" rurali di pregio ecologico fino alla sorgente "la Germana".

In tutta l'U.T.O.E., anche lungo il crinale di Marmoreta, Trapoggio e Vicchietta, sono presenti i caratteri antropizzati tradizionali del territorio rurale pedemontano.

– Vincoli e limitazioni d'uso

All'interno della U.T.O.E. si rileva la presenza dei seguenti vincoli e limitazioni d'uso:

- vincoli:
 - * vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex L. 43/85) relativamente alle aree boscate;
 - * tutta l'U.T.O.E., escluse alcune zone, è sottoposta al vincolo idrogeologico;
- invariantsi strutturali:

all'interno della U.T.O.E. si rilevano le seguenti invariantsi strutturali previste dal P.S.:

 - * percorsi panoramici;
 - * corridoi ecologici;
 - * edificato presente nel Catasto Leopoldino;
 - * aree di tutela delle specie significative a rischio;
- criticità:

non si rilevano particolari criticità.

 - * l'unico fattore critico è costituito dalla accessibilità, dell'abbandono, da una non corretta regimazione idro-geomorfologica che determina dissesti o movimenti gravitativi diffusi;
 - * mancanza di un adeguato sistema fognario e di depurazione.

2) Piano Strutturale – obiettivi

1. Obiettivo del P.S. e del R.U. è quello di valorizzare il suo ruolo di presidio territoriale della parte sud del territorio comunale compresa fra Gugena e Casale, ripristinando il sistema di accessibilità per il controllo e la gestione dell'ambito di pertinenza. Gli interventi e le strategie da attuare sono analoghi a quelli previsti per l'**U.T.O.E. n° 5 di Gugena**.

2. Obiettivi, prescrizioni e specifiche

All'interno dell'U.T.O.E. sono previsti i seguenti obiettivi e interventi strategici:

- rafforzamento del punto sosta attrezzato della Germana collegato al progetto di valorizzazione della strada dei Cavallari per turismo equestre;
- tutela dei nuclei storici di Spallena di Sopra e Spallena di Sotto e del crinale con gli insediamenti di Marmoreta, Trapoggio e Vicchietta;

- tutela integrale delle aree intorno alla fonte della Germana;
- previsione di un sistema funzionale per la sosta con aree attrezzate con opere di arredo vegetazionale e centro attrezzato per la pesca sportiva.

3) Piano Strutturale – interventi programmati



1. azioni di protezione e conservazione:
 - ambito di tutela dei centri abitati e zone di interesse paesaggistico-ambientale e storico-documentale;
 - ambito dei centri storici;
2. azioni di recupero e riqualificazione:
 - ambito di recupero urbanistico-edilizio dei sistemi insediativi di recente formazione;
 - ambito di riqualificazione ambientale di aree esterne ai sistemi insediativi con presenza di degrado diffuso;
3. azioni di addizione e trasformazione:
 - ambito di trasformazione ed addizione delle risorse residenziali, produttiva e dei servizi;
 - ambito di trasformazione e addizione delle risorse di interesse pubblico e collettivo

4) Regolamento Urbanistico – AZIONI PROGRAMMATE

Il presente Regolamento Urbanistico per l'U.T.O.E. di Spalena prevede solo azioni di conservazione, tutela della risorsa senza addizioni o trasformazioni che possano incidere sul loro stato.

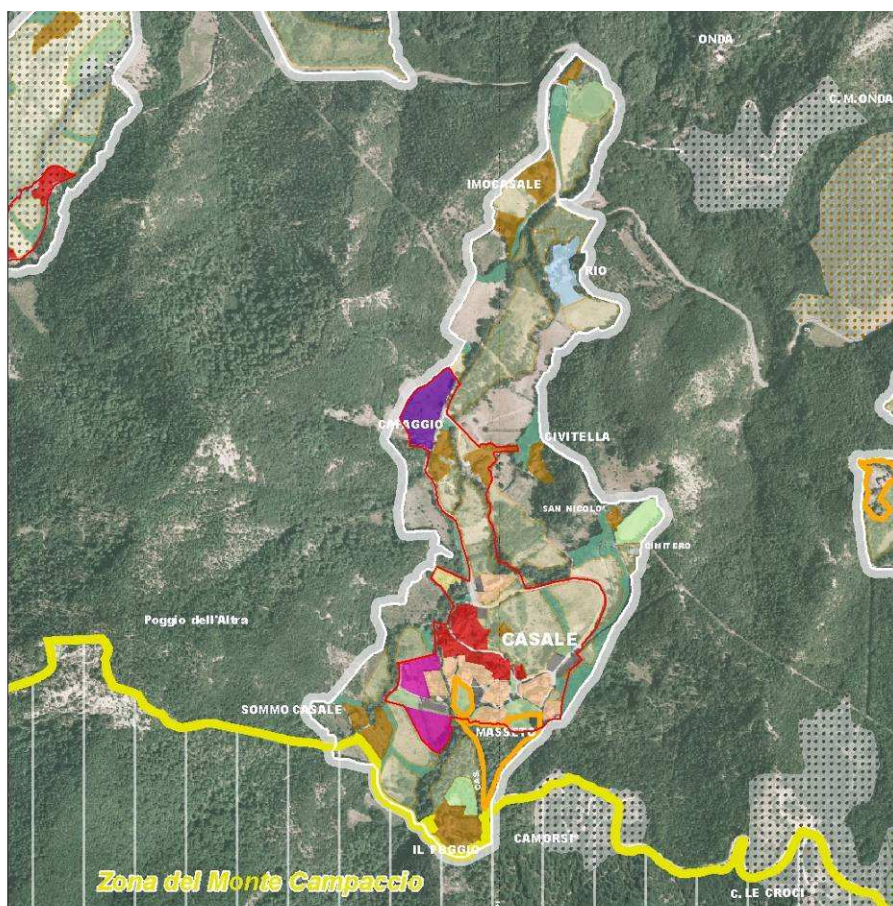
5) Localizzazione e consistenza degli interventi all'interno dell' U.T.O.E. 6 e confronto con le dotazioni del P.S.

UTOE n. 6 di Spalena												
SPALIENA	Residenze stabili (mq)			Residenze turistiche periodiche stagionali (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
Dimensionamento P.S.	-	500,00	500,00	1.466,67	-	1.466,67	-	-	-	-	-	-
RESIDUO P.S.	-	500,00	500,00	1.466,67	-	1.466,67	-	-	-	-	-	-

6) Nota conclusiva

Considerate le valutazioni precedenti e che il RUC non prevede nessuna azione di trasformazione addizione che possono incidere sulle risorse, riteniamo che il giudizio sulle azioni del RUC, di esclusiva tutela e conservazione delle risorse, non può che essere **FAVOREVOLE** anche ai sensi dell'art. 2 comma 3 D.P.G.R. 09.02.07 n° 4/R – Regione Toscana che esclude dalla valutazione integrata l'uso di piccole aree a livello locale che, nel caso di Spalena non sono nemmeno previste.

SCHEDA 7 - U.T.O.E. N° 7 – CASALE



1) Piano Strutturale – Descrizione sintetica dell’U.T.O.E.

– Elementi identificativi

L’U.T.O.E. di Casale ricade nel sottosistema ambientale di Castagno d’Andrea-Casale e comprende al suo interno l’abitato di Casale con i nuclei del Poggio, Sommo Casale, Masseto, Cafaggio e Imocasale.

Essa si sviluppa sul versante nord lungo la strada che dall'innesto sulla Provinciale di Castagno, attraverso l'abitato, si ricongiunge a Le Prata di Castagno passando per le Croci sotto Montale.

– Vincoli e limitazioni d'uso

All'interno della U.T.O.E. si rileva la presenza dei seguenti vincoli e limitazioni d'uso:

- vincoli:
 - all'interno della U.T.O.E. è presente il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex L. 431/85) relativamente alle aree boscate; tutta l'U.T.O.E., escluse alcune parti classificate urbane, è sottoposta al vincolo idrogeologico..
- invarianti strutturali:
 - all'interno della U.T.O.E. si rilevano le seguenti invarianti strutturali previste dal P.S.:
 - * geotipi per particolari affioramenti rocciosi e cascate d'acqua;
 - * percorso panoramico a monte dell'abitato;
 - * habitat particolari di specie animali significative a rischio;
 - * aree aperte a pascolo.
- criticità:
 - * si riscontra un fragile equilibrio idro-geomorfologico per la presenza di fenomeni gravitativi diffusi lungo un asse nord-sud che lambisce l'abitato di Casale;
 - * mancanza di un adeguato sistema delle acque superficiali;
 - * mancanza di un adeguato impianto di depurazione.

2) Piano Strutturale – obiettivi

a) obiettivi generali:

1. rafforzare il ruolo di presidio territoriale e di verifica sperimentale di un ambito molto fragile sotto l'aspetto geo-morfologico;
2. stabilire un rapporto più integrato e funzionale con Castagno d'Andrea riqualificando il collegamento viario pedemontano fra i due centri;
3. azioni generali capaci di attivare corretti interventi di riqualificazione urbana e ambientale con recupero storico architettonico, risanamento del sistema idraulico dei torrenti presenti e degli elementi di pregio naturalistico;

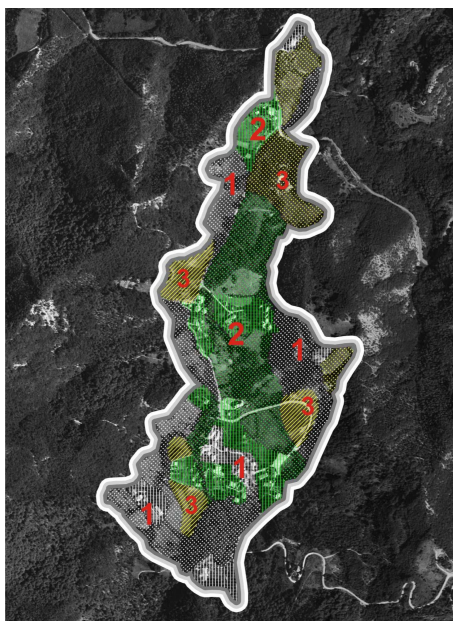
b) obiettivi e prescrizioni specifiche per l'U.T.O.E. sono:

All'interno della U.T.O.E. il P.S. stabilisce che il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle prescrizioni e obiettivi di sottosistema e delle prescrizioni d'uso delle risorse, deve precisare ed indicare le azioni per realizzare e raggiungere i seguenti obiettivi strategici e particolari:

- Qualificare le aree di valorizzazione rurale connesse al Parco Nazionale e strettamente collegate all'abitato, con tutela dei caratteri agro-paesaggistici di valore storico-documentario;
- interventi di promozione turistica;
- recupero di edifici dismessi per funzioni turistico-ricettive;
- area attrezzata per la pesca sportiva di Imocasale già prevista dal P.d.F.;

- area di sosta per camper e autocaravan;
- valorizzazione e riqualificazione della strada di collegamento con Castagno d'Andrea dove viene prevista (esterna all'U.T.O.E.) una zona attrezzata di sosta per il turismo equestre connessa al progetto della Strada dei Cavallari;
- tutela dell'area boscata detta "il Comuniello" di Casale con vincolo di uso civico;
- la riqualificazione delle zone centrali e delle presenze ambientali e paesaggistiche di pregio:
 - il fosso di Casale;
 - la fonte dell'Ortale;
 - l'articolazione delle emergenze geo-morfologiche chiamate i Masseti di Casale;
- la creazione di un sistema funzionale interno ed esterno di aree per la sosta e di verde attrezzato di arredo;
- valorizzazione e tutela dei nuclei storici del Masseto e del Poggio di Casale;
- rafforzamento e recupero dell'area sportiva della chiesa con la previsione di un centro sportivo didattico: centro di San Nicola;
- valorizzazione e potenziamento della struttura socio-sanitaria (R.S.A.) di Villa Rio;
- previsione di una piccola zona produttiva per dare risposta alle attività artigianali di tradizione.

3) Piano Strutturale – interventi programmati



1. azioni di protezione e conservazione:
 - ambito di tutela dei centri abitati e zone di interesse paesaggistico-ambientale e storico-documentale;
 - ambito dei centri storici;
2. azioni di recupero e riqualificazione:
 - ambito di recupero urbanistico-edilizio dei sistemi insediativi di recente formazione;

- ambito di riqualificazione ambientale di aree esterne ai sistemi insediativi con presenza di degrado diffuso;
3. azioni di addizione e trasformazione:
- ambito di trasformazione ed addizione delle risorse residenziali, produttiva e dei servizi;
 - ambito di trasformazione e addizione delle risorse di interesse pubblico e collettivo

4) **Regolamento Urbanistico – azioni previste**

- azioni di protezione e conservazione che riguardano la tutela delle risorse storiche dell’edificato e delle aree paesaggistiche e ambientali;
- azioni di recupero e riqualificazione che prevedono il mantenimento delle risorse e la previsione di usi compatibili che riguardano:
 - regole per il recupero del patrimonio storico;
 - opere di riqualificazione urbana delle aree sature senza incremento del carico urbanistico;
 - interventi di rafforzamento del verde urbano e dei parcheggi;
- azioni di trasformazione e addizione che prevedono il rafforzamento delle risorse con incremento della stessa e che riguardano:
 - la previsione di un’area di addizione residenziale (identificata con la sigla P.A.1) con previsione di ampie zone pubbliche (verde e parcheggi), riqualificazione idraulica superficiale e nuovi assetti viari per un’adeguata accessibilità a Casale;
 - area di addizione della risorsa artigianale per dare risposta alle esigenze di un artigiano locale di tradizione (identificata con sigla P.A.A.1).

5) **Localizzazione e consistenza degli interventi all’interno dell’ U.T.O.E. 7 e confronto con le dotazioni del P.S.**

UTOE n. 7 di Casale													
CASALE		Residenze stabili (mq)			Residenze turistiche periodiche stagionali (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale				Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	P.A.1	1.500,00	400,00	1.900,00									
	P.A.A.1	-	-	-						1.300,00	-	1.300,00	
	TOTALE parz.	1.500,00	400,00	1.900,00	-	-	-	-	-	1.300,00	-	1.300,00	
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	100,00	100,00									
	R.2	-	-	-				300,00	200,00	500,00	-	-	
	TOTALE	-	100,00	100,00	-	-	-	300,00	200,00	500,00	-	-	
TOTALE complessivo		1.500,00	500,00	2.000,00				300,00	200,00	500,00	1.300,00	-	1.300,00
Dimensionamento P.S.		1.500,00	500,00	2.000,00	-	-	-	333,33	1.166,67	1.500,00	1.500,00	-	1.500,00
RESIDUO P.S.		-	-	-	-	-	-	33,33	966,67	1.000,00	200,00	-	200,00

6) **Analisi di coerenza del RUC rispetto al Piano Strutturale ed al PIT**

Per la valutazione abbiamo assunto i seguenti termini di verifica:

P = positiva

I = irrilevante

N = negativa

NV = non valutabile

Valutazione rispetto al Piano Strutturale

OBIETTIVI DEL P.S.		Azioni del RUC e loro valutazione		
		Protezione e conservazione	Recupero o riqualificazione	Addizione
a	Obiettivi generali:			
1	rafforzare il ruolo di Casale	P	P	I
2	stabilire un rapporto più integrato e funzionale con Castagno d'Andrea	I	I	P
3	azioni capaci di corretti interventi di riqualificazione	P	P	P
b	Obiettivi particolari			
1	qualificazione l'aree di valorizzazione rurale connesse al Parco	P	P	I
2	interventi di promozione turistica	P	P	P
3	recupero di edifici dismessi per funzioni turistiche	P	P	I
4	area attrezzata per la pesca sportiva	I	P	I
5	area di sosta per camper (non prevista dal RUC)	I	I	I
6	valorizzazione della strada per Castagno d'Andrea	P	P	I
7	tutela dell'area boscate del Comuniello di Casale	P	I	I
8	riqualificazione delle aree centrali e degli elementi di pregio ambientale e paesaggistico	P	P	I
9	miglioramento delle aree per la sosta e del verde	I	P	P
10	valorizzazione dei nuclei storici del Massetto e del Poggio di Casale	P	P	I
11	valorizzazione dell'area sportiva adiacente la chiesa di San Nicola	P	P	I
12	potenziamento della R.S.A. "Il Rio"	I	P	P
13	nuova zona produttiva	I	I	P

Valutazione della coerenza rispetto agli obiettivi del PIT ed alla scheda d'ambito 9 – Mugello

Le azioni previste dal RUC nell'U.T.O.E. 7 rispetto al PIT vigente possono essere ritenute tutte di carattere **irrilevante** considerata la marginalità economico-sociale del territorio comunale mentre rispetto al paesaggio e alla scheda d'ambito **9 – Mugello** nella tabella seguente è riportata l'analisi valutativa.

OBIETTIVI DI QUALITÀ RIFERITI ALLA SCHEDA D'AMBITO 9 - MUGELLO		Azioni del RUC		
		Protezione e conservazione	Recupero o riqualificazione	Addizione
Elementi costitutivi naturali	Valori naturalistici	P	P	I
	Valori estetico-percettivi	P	P	I
Elementi costitutivi antropici	Valori storico-culturali	P	P	I
	Valori estetico-percettivi	P	P	I
Insediamenti e infrastrutture	Valori storico-culturali	I	I	I
	Valori estetico-	I	I	I

	percettivi			
--	------------	--	--	--

7) Stato delle risorse coinvolte

Per la valutazione dello stato delle risorse coinvolte abbiamo utilizzato i seguenti termini di verifica:

B = buono

S = soddisfacente

C = critico

NV = non valutabile

Risorse	Descrizione	Valutazione
Acque superficiali	Il sistema delle acque è costituito dal corso d'acqua principale, "Fosso di Casale", dal microreticolo con ruscellamenti diffusi in un'area che presenta forte propensione al dissesto	C
Acque reflue	La rete fognaria necessita di una revisione e non esiste un impianto di depurazione	C
Acqua potabile	La qualità e disposizione della risorsa acqua è buona mentre l'efficienza della rete presenta alcune carenze non difficili da risolvere con la revisione della stessa rete	B
Aria	Non sussistono fattori inquinanti né attuali né futuri	B
Energia	Sia allo stato attuale che con il RUC abbiamo contenuti carichi urbani che non possono incidere sulla risorsa energia	B
Paesaggio	L'U.T.O.E. è all'interno di un sistema paesaggistico e ambientale di pregio con elementi puntuali antropici e architettonici di rilievo storico-culturale e naturalistico con un contesto esterno di grande interesse.	B

8) Valutazione degli effetti sulle risorse

Per la valutazione degli effetti sulle risorse territoriali, economiche, ambientali e sulla salute determinati dalle azioni di trasformazione e addizione abbiamo utilizzato i seguenti termini di verifica:

V = valorizza

I = irrilevante

AC = accresce le criticità

NV = non valutabile

	Risorse	Descrizione	Valutazione
Nuove addizioni per funzioni residenziali	Territoriali	Con il RUC viene completato un programma di rafforzamento del tessuto urbano con consistente potenziamento degli standards e miglioramento della viabilità	V
	Economici	Interventi che per le caratteristiche di Casale possono essere significativi	V
	Ambientali	Interventi in aree stabili e paesaggisticamente non rilevanti con opere di miglioramento ambientale	V

	Salute	Interventi non significativi per la salute	I
Nuove addizioni per funzioni produttive	Territoriali	Nuove zone di espansione artigianale a valle in aree non urbanizzate	AC
	Economici	Con la previsione di aree per nuove funzioni produttive si accresce l'offerta locale	V
	Ambientali	Anche se le aree non sono dotate di infrastrutture primarie l'intervento di limitate dimensioni non aumenta significativamente le criticità dell'U.T.O.E.	I
	Salute	Previsione di interventi subordinati al rispetto delle norme sanitarie vigenti, con strutture destinate al piccolo artigianato commercio che escludono attività inquinanti	I

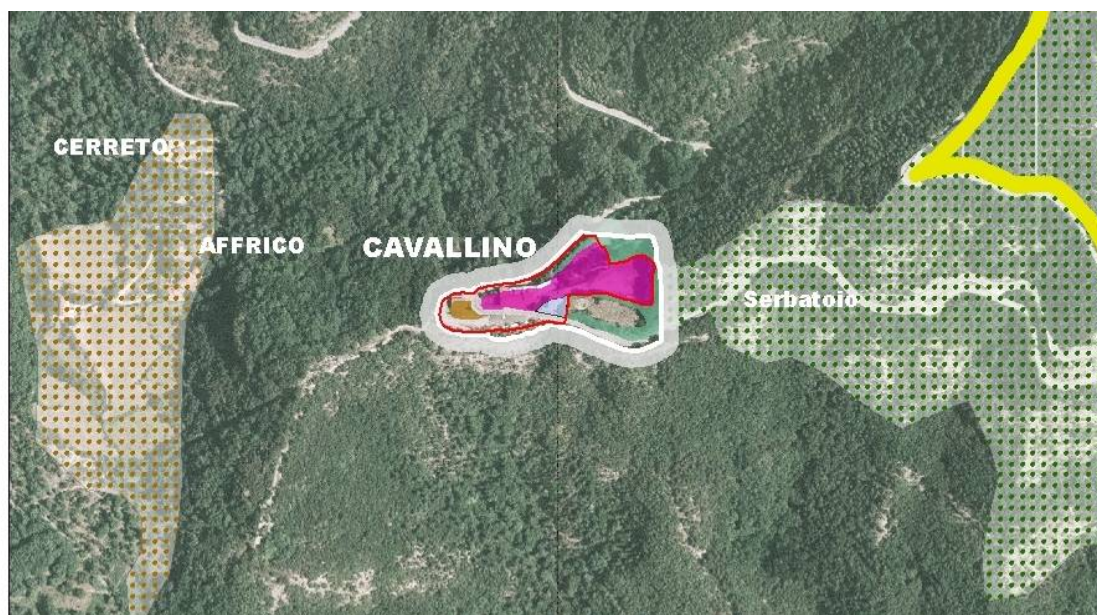
9) **Giudizio finale sulle valutazioni di sostenibilità**

Le azioni previste dal RUC tendono a rafforzare l'identità e il ruolo di Casale a scala locale contribuendo ad accrescere la sua visibilità tramite la riqualificazione paesaggistica-ambientale e urbana della frazione ed il rafforzamento di strutture socio-sanitarie (RSA Villa Rio) di interesse sovra comunale.

Tutte le nuove previsioni sono subordinate e promuovono adeguate misure di mitigazione e compensazione per un corretto inserimento urbano e paesaggistico- ambientale. Le misure, prescrizioni e direttive a cui sono subordinati i nuovi interventi e le azioni di modifica sono contenute nelle N.T.A. del RUC e nelle "**Schede di orientamento normativo**" che definiscono in modo puntuale la fattibilità di ogni singolo intervento.

Pertanto il giudizio finale delle azioni previste dal RUC nella U.T.O.E. 7 è **FAVOREVOLE**.

SCHEDA 8 - U.T.O.E. N° 8 – CAVALLINO



1) Piano Strutturale – Descrizione sintetica dell’U.T.O.E.

– Elementi identificativi

L’U.T.O.E. fa parte del Sottosistema ambientale di Capoluogo – Casale e si colloca lungo la SS. 67 a monte di Africo sul crinale del Poggio del Cavallino, in riva sinistra del torrente Orsiano.

L’unità territoriale organica del Cavallino è costituita da un piccolo nucleo insediato in prossimità del valico montano con presenza di strutture turistiche con attività in corso. Il nucleo richiede interventi che promuovano la valorizzazione e riqualificazione delle attività in atto al fine di creare, insieme al Muraglione un punto di riferimento per il turismo viaggiante.

– Vincoli e limitazioni d’uso

All’interno della U.T.O.E. si rileva la presenza dei seguenti vincoli e limitazioni d’uso:

- vincoli:

- * vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex L. 431/85) relativamente alle aree boscate;
- * l'U.T.O.E. è sottoposta al vincolo idrogeologico;
- invarianti strutturali:
all'interno della U.T.O.E. si rilevano le seguenti invarianti strutturali previste dal P.S.:
 - * percorsi storici per l'attraversamento dell'Appennino;
- criticità:
considerata la limitata consistenza dell'abitato non si rilevano particolari criticità.

2) Piano Strutturale – obiettivi

Nell'ambito della U.T.O.E. sono ammessi interventi di aumento delle volumetrie esistenti per funzioni turistiche sia ricettive che promozionali, commerciali e pubblici esercizi. Sono escluse attività nocive o che arrechino disturbo in contrasto con i valori ambientali del luogo. Considerati gli obiettivi e le strategie del sottosistema il R.U. dovrà privilegiare interventi che incentivino la sosta dando corso:

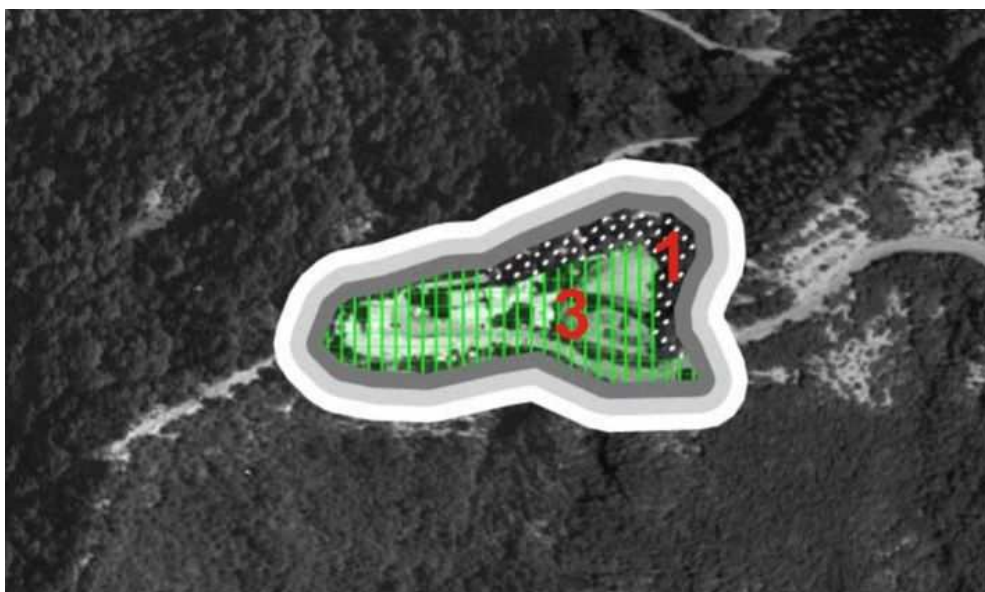
- al potenziamento delle strutture turistiche ricettive e di ristoro esistenti;
- recupero degli edifici abbandonati per la costruzione di una struttura ricettiva con servizi di aree di sosta attrezzate con parcheggi e verde.

Gli interventi dovranno dare luogo ad un impianto organico, le cui tipologie urbanistiche e edilizie siano ben integrate con la viabilità di attraversamento e con i caratteri paesaggistici e di grande panoramicità del luogo.

Nell'U.T.O.E. valgono le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere usati materiali in uso nella tradizione locale o di alta innovazione orientata verso la bioarchitettura;
- non è consentita la messa a dimora di essenze diverse da quelle ritenute autoctone;
- le aree per la sosta pubblica o per il gioco non potranno alterare la morfologia del territori nelle parti con valenza storica e paesaggistica;

3) Piano Strutturale – interventi programmati



1. azioni di protezione e conservazione:
 - ambito di tutela dei centri abitati e zone di interesse paesaggistico-ambientale e storico-documentale;
3. azioni di recupero e riqualificazione:
 - ambito di recupero urbanistico-edilizio dei sistemi insediativi di recente formazione;

4) **Regolamento Urbanistico – azioni previste**

Il presente Regolamento Urbanistico per l'U.T.O.E. del Cavallino prevede esclusivamente l'ampliamento funzionale dell'edificio di ristorazione esistente, che non presenta nessun valore architettonico, per consentire la realizzazione di una struttura turistico-integrata con servizi complementari di ristorazione e bar.

La SUL massima prevista in ampliamento è di mq 400 che, vista la limitata dimensione, non possono incidere sullo stato delle risorse esistenti.

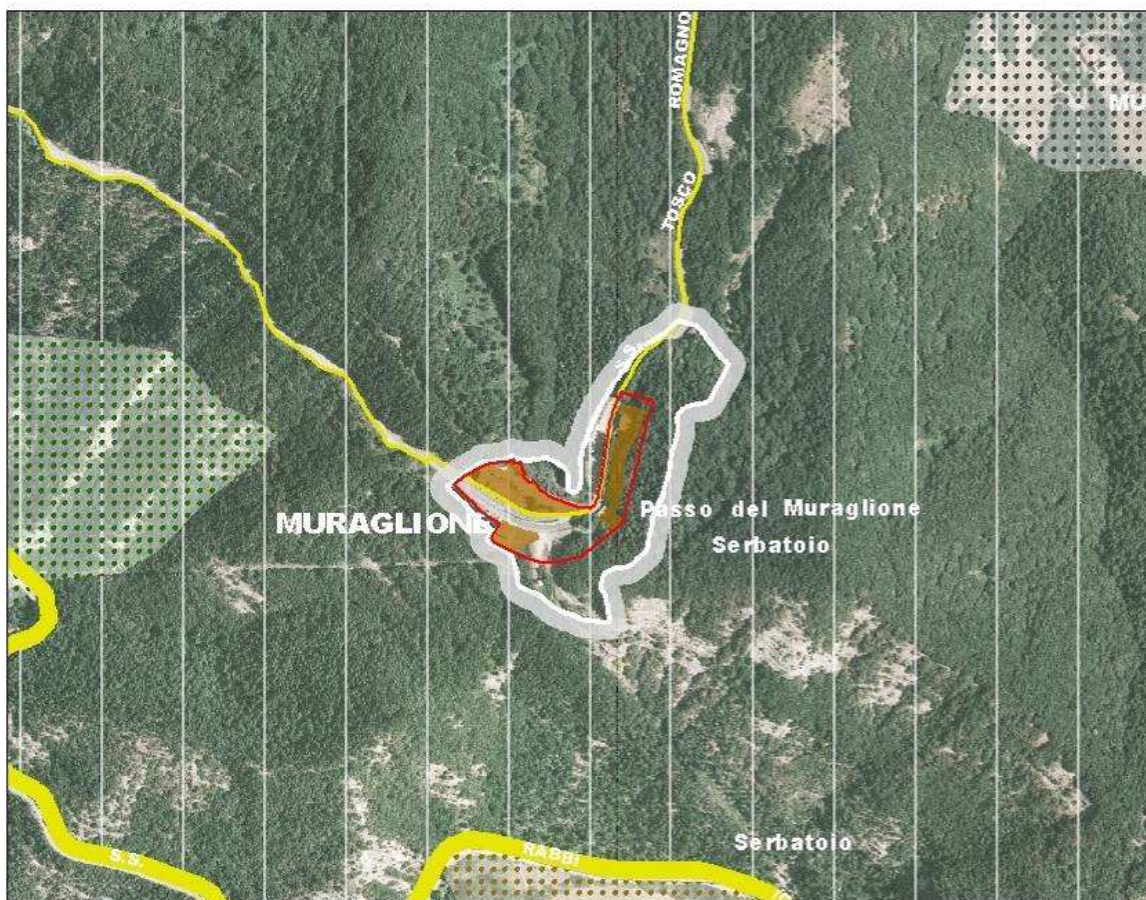
5) **Localizzazione e consistenza degli interventi all'interno dell' U.T.O.E. 8 e confronto con le dotazioni del P.S.**

UTOE n. 8 di Cavallino													
CAVALLINO		Residenze stabili (mq)			Residenze turistiche periodiche stagionali (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AREE DI TRASFORMAZIONE E ADESIONE	T.1	-	-	-	-	-	-	400,00	-	400,00	-	-	-
	Totale parziale	-	-	-	-	-	-	400,00	-	400,00	-	-	-
	Totale complessivo	-	-	-	-	-	-	400,00	-	400,00	-	-	-
Dimensionamento P.S.		-	-	-	-	-	-	666,67	-	666,67	-	-	-
RESIDUO P.S.		-	-	-	-	-	-	266,67	-	266,67	-	-	-

6) **Nota conclusiva**

Viste le considerazioni precedenti e che gli interventi vanno a incidere in modo molto limitato sulla struttura attuale solo ai fini di una sua valorizzazione per il rafforzamento di una attività turistico-ricettiva, che non incide sulle risorse, il giudizio sulle azioni del RUC nell'**U.T.O.E. 8** del Cavallino non può che essere **FAVOREVOLE** anche ai sensi dell'art. 2 comma 3 D.P.G.R. 09.02.07 n° 4/R – Regione Toscana che esclude dalla valutazione integrata l'uso di **piccole aree a livello locale**.

SCHEDA 9 - U.T.O.E. N° 9 – MURAGLIONE



<p> Perimetro dei centri abitati con le aree edificate, i lotti interclusi e le aree di trasformazione e di addizione previste dal R.U.C.</p>	
<p>Ambiti storici di protezione e conservazione</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree di recupero e riqualificazione Borghi e centri storici minori Centri storici 	<p>Tutele e salvaguardie</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree di tutela integrale Aree di tutela e riqualificazione storico-paesaggistica e ambientale Aree di salvaguardia per lo studio di fattibilità di variante alla S.S. 67 Perimetro aree di tutela e valorizzazione agricola Perimetro del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi
<p>Aree sature e di recente formazione</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree urbane sature Tessuto consolidato rado 	<p>Quadri Ambientali</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree con mantenimento dei caratteri agro-paesaggistici di antropizzazione storica Aree con mantenimento dei caratteri agro-paesaggistici in ambiente naturale Aree con processi di trasformazione in atto dei caratteri agro-paesaggistici di antropizzazione storica Aree con processi di trasformazione in atto dei caratteri agro-paesaggistici in ambiente naturale
<p>Aree di trasformazione e addizione</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambiti di addizione e trasformazione per utilizzazioni residenziali Ambiti di addizione e trasformazione per utilizzazioni produttive Piazze e parcheggi Aree per attrezzature pubbliche 	
<p>Componenti del sistema del verde</p> <ul style="list-style-type: none"> Verde pubblico attrezzato Parchi urbani Verde di connettività e protezione 	

1) Piano Strutturale – Descrizione sintetica dell’U.T.O.E.

– Elementi identificativi

L’unità organica del Muraglione appartiene al sottosistema “ambientale del Muraglione” che coincide con i versanti nord dei bacini imbriferi dei torrenti Rabbi, Forcone, e Montone sul versante nord del Comune.

L'unità territoriale è costituita da un piccolo nucleo che si è insediato sul valico montano della SS. 67 con presenza di attrezzature destinate al turismo di transito e alla ristorazione con alcuni complessi attualmente abbandonati o sottoutilizzati.

– Vincoli e limitazioni d'uso

All'interno della U.T.O.E. si rileva la presenza dei seguenti vincoli e limitazioni d'uso:

- vincoli:
 - * area sottoposta al vincolo idro-geologico;
 - * presenza di aree boscate sottoposte al vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04 art. 142 (ex L. 431/85);
 - * parzialmente interessata dal SIR 39 SIC n° IT 5140005.
- invariati strutturali:

all'interno della U.T.O.E. si rilevano le seguenti invariati strutturali previste dal P.S.:

 - * presenza sui margini di habitat di specie a rischio;
 - * SS. 67 quale asse stradale a rischio per la fauna per la presenza di corridoi ecologici.

2) Piano Strutturale – obiettivi

1. Il nucleo del Muraglione, per il P.S., richiede interventi che promuovano la valorizzazione e riqualificazione delle attività in atto ed il recupero di quelle abbandonate restituendo al Muraglione il suo ruolo storico di riferimento per un turismo viaggiante e di promozione turistica per il territorio comunale connesso alla presenza delle principali strade interregionali di attraversamento degli Appennini: S.S. 67 o 9 ter.

Nell'ambito della U.T.O.E. sono ammessi interventi di rafforzamento delle strutture esistenti per funzioni turistiche sia ricettive che promozionali, commerciali e pubblici esercizi. Sono escluse attività nocive o che arrechino disturbo in contrasto con i valori ambientali del luogo. Considerati gli obiettivi e le strategie del sottosistema il R.U. deve privilegiare interventi che facilitino la fruibilità dei percorsi panoramici rafforzando il Muraglione come centro di aggregazione nel principale valico del territorio comunale. Il Regolamento Urbanistico deve dare corso:

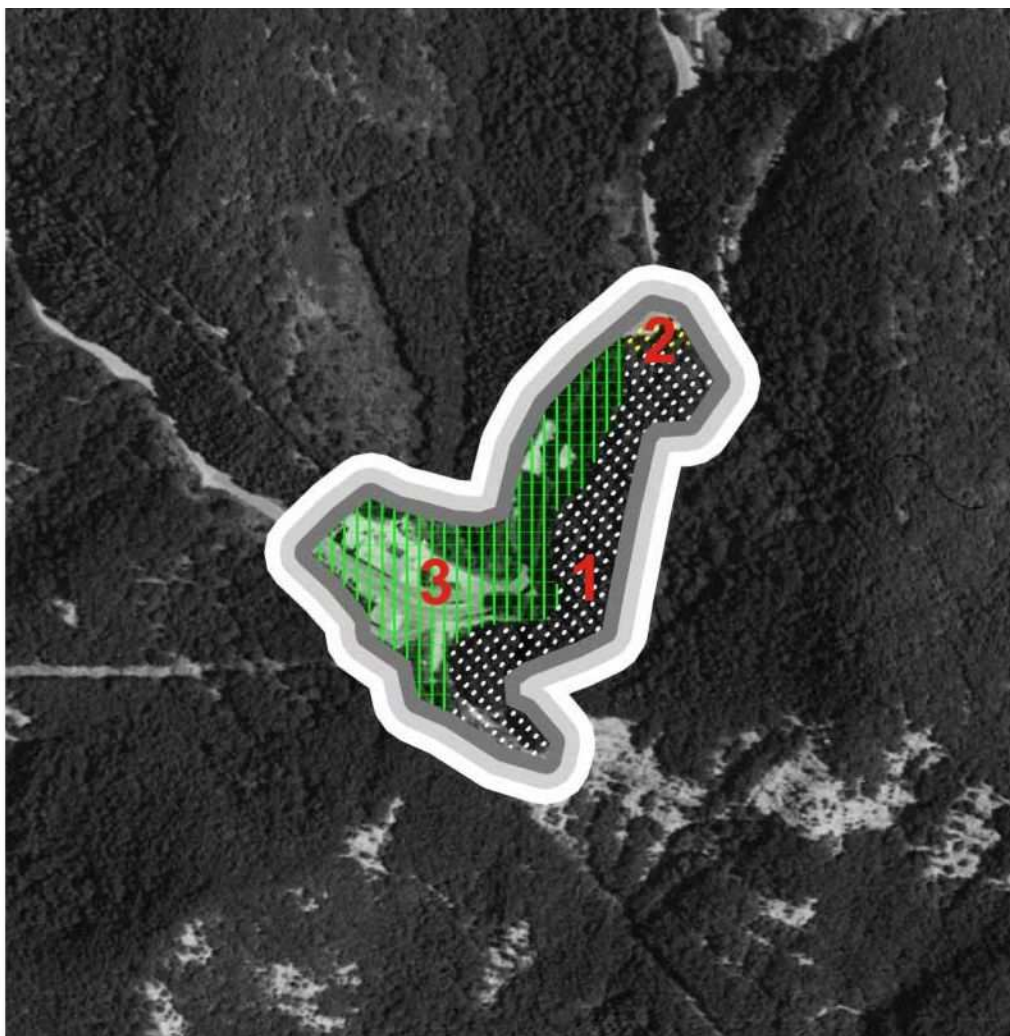
- al potenziamento delle strutture turistiche ricettive e di ristoro esistenti;
- recupero per funzioni turistiche degli edifici demoliti;
- costruzione di spazi destinati a funzioni espositive per iniziative pubblicitarie di valorizzazione del turismo viaggiante (moto, caravan, ecc.) o servizi connessi a questo settore del turismo;
- aree di sosta attrezzate con parcheggi e verde.

Gli interventi dovranno dare luogo ad un impianto organico, le cui tipologie urbanistiche e edilizie siano ben integrate con la viabilità di attraversamento e con la costruzione di un "luogo della memoria storica". Tale luogo, che potrà assumere i connotati di Parco, dovrà tutelare la presenza del manufatto storico detto "Muraglione" e di una delle fortificazioni della Linea Gotica della seconda guerra mondiale. Nell'U.T.O.E. valgono le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere usati materiali in uso nella tradizione locale o di alta innovazione orientata verso la bioarchitettura;
- non è consentita la messa a dimora di essenze diverse da quelle ritenute autoctone;

- le aree per la sosta pubblica o per il gioco non potranno alterare la morfologia del territori nelle parti con valenza storica e paesaggistica;

3) Piano Strutturale – interventi programmati



1. azioni di protezione e conservazione:
 - ambito di tutela dei centri abitati e zone di interesse paesaggistico-ambientale e storico-documentale;
2. azioni di recupero e riqualificazione:
 - ambito di recupero urbanistico-edilizio dei sistemi insediativi di recente formazione;
3. azioni di addizione e trasformazione:
 - ambito di trasformazione e addizione delle risorse di interesse pubblico e collettivo.

4) Regolamento Urbanistico – azioni previste

Il Regolamento Urbanistico per l'U.T.O.E. del Muraglione prevede esclusivamente interventi di recupero e riqualificazione urbana degli edifici esistenti con aree di tutela e valorizzazione agricola al loro contorno.

Non sono previsti interventi di nuova edificazione ma solo ampliamenti per attività turistiche commerciali per un totale di mq 500 di SUL che consentono miglioramenti igienico-funzionali delle attività in corso.

5) Localizzazione e consistenza degli interventi all'interno dell' U.T.O.E. 9 e confronto con le dotazioni del P.S.

UTOE n. 9 di Muraglione													
MURAGLIONE		Residenze stabili (mq)			Residenze turistiche periodiche stagionali (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	-	-	-	-	-	-	200,00	200,00	-	-	-
	R.2	-	-	-	-	-	-	-	300,00	300,00	-	-	-
	Totale parziale	-	-	-	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-
	Totale complessivo	-	-	-	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-
Dimensionamento P.S.		-	-	-	-	-	-	666,67	666,67	1.333,33	-	-	-
RESIDUO P.S.		-	-	-	-	-	-	666,67	166,67	833,33	-	-	-

6) Nota conclusiva

Viste le considerazioni e descrizioni precedenti nonché il fatto che gli interventi incidono solo in termini di valorizzazione delle strutture esistenti senza effetti negativi sulle risorse, il giudizio sulle azioni del RUC nell'U.T.O.E. 9 del Muraglione non può che essere **FAVOREVOLE** anche ai sensi dell'art. 2 comma 3 D.P.G.R. 09.02.07 n° 4/R – Regione Toscana che esclude dalla valutazione integrata l'uso di piccole aree a livello locale che per altro nel caso nostro non prevedono nuove costruzioni.