

COMUNE DI TALLA  
PROVINCIA DI AREZZO

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO URBANISTICO  
(ART. 55 L.R. 03.01.2005 N. 1)

RELAZIONE TECNICA

## INDICE

1. I componenti del P.R.G. comunale	Pag. 3
2. Le invarianti strutturali	“ 7
3. Le condizioni alla trasformabilità	“ 8
4. Il dimensionamento del R.U.	“ 11
5. Elaborati costituenti il R.U.	“ 12
6. Le Norme Tecniche di Attuazione	“ 13
7. I parametri urbanistici	“ 14
8. Le previsioni per le singole UTOE	“ 15
9. Valutazioni di compatibilità ambientale dei nuovi insediamenti	“ 24
10. Verifiche e aggiornamenti del R.U.	“ 29
11. Dimensionamento e verifica degli standards urbanistici	“ 30

## 1. I COMPONENTI DEL PRG COMUNALE

Il procedimento di formazione del nuovo P.R.G. del Comune di Talla è iniziato secondo le procedure della L.R. 5/95. Nell'ottica di tale legge oggi abrogata, il Regolamento Urbanistico (R.U.), assieme al Piano Strutturale e all'eventuale Programma Integrato di Intervento, costituiva il Piano Regolatore Generale del Comune. La nuova legge regionale n. 1 del 2005 ha cambiato l'inquadramento generale degli strumenti urbanistici; non si parla più di Piano Regolatore Generale formato dalla sommatoria dei due Piani, ma di strumenti di pianificazione territoriale, che in base all'art. 9 sono il Piano regionale di indirizzo territoriale, il Piano territoriale di coordinamento provinciale, e il Piano Strutturale, e di atti di governo del territorio, che in base all'art. 10 sono il Regolamento Urbanistico, i Piani comunali di intervento complesso e i Piani Attuativi.

Il Regolamento Urbanistico di Talla nasce quindi in una fase di transizione, in quanto il Piano Strutturale ha compiuto tutto il suo iter, dall'avvio del procedimento all'approvazione definitiva, in regime di L.R. 5/95; d'altra parte, la nuova legge non prevede norme transitorie per il completamento dei P.R.G. già avviati con la precedente disciplina. E' stato quindi necessario prendere atto delle nuove previsioni legislative e modificare di conseguenza il progetto di R.U. già in avanzato stato di elaborazione.

Ciò premesso, va evidenziato che il Regolamento Urbanistico riconosce quale parametro fondamentale l'osservanza degli obiettivi e delle prescrizioni disposti dai due atti pianificatori sopraordinati, vale a dire il Piano di Indirizzo Territoriale predisposto dalla Regione in applicazione dell'art. 6 della L.R. 5/95, e il Piano Territoriale di Coordinamento predisposto dalle Province in applicazione dell'art. 16 della medesima L.R. 5.

Sviluppando gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Strutturale il R.U., come indicato all'art. 55 della L.R. 1/2005, individua le aree in cui è possibile il completamento degli abitati esistenti, sia attraverso interventi di ampliamento e saturazione, sia attraverso interventi di limitata espansione da realizzare per il tramite dei Piani Attuativi; individua le aree in cui realizzare interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e di infrastrutturazione del territorio sia all'interno che

all'esterno dei centri abitati, il cui perimetro viene riportato con gli opportuni aggiornamenti; stabilisce la disciplina per la gestione e il recupero del patrimonio edilizio esistente sia negli aggregati di matrice storica, sia nel territorio extraurbano; stabilisce i criteri di coordinamento delle scelte ubicazionali con le competenze comunali in materia di orari.

Con l'approvazione del R.U. viene a decadere l'attuale Piano Regolatore Generale adottato nel 1987 in forma di variante generale al Programma di Fabbricazione del 1971, e modificato poi con numerose varianti. Detto strumento urbanistico, pertanto, viene ad essere completamente sostituito dal nuovo R.U. in quanto i soli interventi previsti dal vecchio P.R.G. che possono essere tuttora realizzati sono quelli che sono stati espressamente recepiti, con eventuali modifiche e integrazioni, nel nuovo strumento urbanistico generale.

Il R.U. è valido a tempo indeterminato, fatta salva la decadenza delle previsioni relative alle aree da sottoporre a Piani Attuativi, alle opere di urbanizzazione e alle infrastrutture previste, che perdono la loro validità nel caso che entro cinque anni dall'approvazione del R.U. non siano stati approvati i Piani Attuativi o i progetti esecutivi delle opere; è pertanto previsto che allo scadere di ogni quinquennio dall'approvazione, le scelte di R.U. vengano sottoposte a consuntivo, con monitoraggio degli effetti indotti, revisione periodica, e se necessario aggiornate con apposite varianti.

Il R.U. basa le proprie scelte sulla lettura del territorio e sulla interpretazione dei suoi caratteri fisici, geomorfologici, socioeconomici, storici e culturali così come risultano dalla Relazione Generale al Piano Strutturale cui si rimanda per la descrizione e l'analisi di tali caratteri.

Dalla lettura della cartografia tematica emerge la complessità della struttura del territorio comunale, e si possono individuare alcune realtà ben distinte; fondamentalmente si possono individuare una porzione centrale, estesa in senso sud-ovest – nord-est attorno al corso del torrente Talla, e strutturata in una serie di rilievi collinari che ospitano i principali centri abitati; due porzioni settentrionali, la più occidentale delle quali comprende aree montane ubicate a ridosso della cresta del Pratomagno e degradanti verso oriente attorno al corso del torrente Capraia, mentre la più orientale, morfologicamente affine al confinante territorio comunale di Castel Focognano, comprende rilievi collinari sovrastanti il corso del Borro del Ginesso e di altri affluenti del torrente Bonano; una porzione meridionale, con caratteristiche

proprie, che comprende un territorio di media collina attorno al corso del Fosso Lavanzone e dei suoi affluenti; la suddivisione dell'ambito collinare e montano in due sistemi territoriali e in successivi sub-sistemi (quattro per il sistema montano, due per il sistema collinare), deriva, oltre che dal recepimento della individuazione delle Unità di Paesaggio operata dal P.T.C.P., da una analisi più approfondita dei vari ambiti e delle loro specificità. I limiti dei sistemi e dei subsistemi sono dati dai segni - crinali, limiti delle aree boscate, percorsi storici, corsi d'acqua, ecc - che descrivono la morfologia di un luogo, e che sono immediatamente percepibili.

Nello specifico, i Sistemi territoriali individuati dal P.S. e recepiti dal R.U. sono i seguenti:

- Il Sistema Territoriale Montano;
- Il Sistema Territoriale Collinare.

A loro volta i Sistemi di cui sopra si articolano nei seguenti sottosistemi:

1. Sistema Territoriale Montano:

- 1.1 Sub-sistema montano dell'Alpe di S. Trinita
- 1.2 Sub-sistema agricolo-residenziale del Torrente Talla
- 1.3 Sub-sistema altocollinare del Fosso Lavanzone
- 1.4 Sub-sistema altocollinare dei Torrenti di Faltona

2. Sistema Territoriale Collinare:

- 2.1 Sub-sistema collinare di Nassa
- 2.2 Sub-sistema collinare di Vitiniano

Gli obiettivi, le risorse e le articolazioni territoriali, in base alle destinazioni d'uso delle singole zone, per i vari sottosistemi sono elencati nelle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., articoli da 15 a 20.

Anche le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) sono state individuate approfondendo la lettura dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali, tenendo conto, oltre agli aspetti morfologici, anche della presenza delle infrastrutture, dei centri urbani e delle aree produttive, caratterizzati da regole e forme insediative differenti, in cui il potenziale di sviluppo e i modi della riqualificazione dovranno assumere caratteristiche a loro volta differenti.

In generale si è stabilito, in sede di P.S., di far coincidere le U.T.O.E. con le frazioni e i centri abitati storicamente consolidati, dotati di una struttura urbana riconoscibile anche se in certi casi embrionale, generata da un polo di insediamento antico e successivamente interessata da localizzazioni insediative.

Nello specifico, le Unità Territoriali individuate dal P.S. e recepite dal R.U. sono le seguenti:

1.2 Sub-Sistema agricolo-residenziale del Torrente Talla:

U.T.O.E. 1.2.1 – Capraia

U.T.O.E. 1.2.2 – Pontenano

U.T.O.E. 1.2.3 – Pieve Pontenano

U.T.O.E. 1.2.4 – Talla

1.3 Sub-Sistema altocollinare del Fosso Lavanzone:

U.T.O.E. 1.3.1 – Santo Bagnena

U.T.O.E. 1.3.2 –Bicciano

1.4 Sub-Sistema altocollinare dei torrenti di Faltona:

U.T.O.E. 1.4.1 – Faltona-La Villa

## 2. LE INVARIANTI STRUTTURALI

In conformità con le indicazioni e gli indirizzi del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico del Comune di Talla individuano le invarianti strutturali del territorio comunale, ovvero quelle risorse territoriali, naturali e artificiali, non rinnovabili nè riproducibili, i cui valori assoluti determinano la specificità culturale e ambientale del territorio. Le invarianti individuate sono le seguenti:

- a) i centri e nuclei antichi e le relative aree di pertinenza;
- b) le ville “di non comune bellezza” e le relative aree di pertinenza;
- c) l’edilizia rurale di antica formazione;
- d) la viabilità storica;
- e) le strade di interesse paesistico;
- f) i tipi e le varianti del paesaggio agrario;
- g) la tessitura agraria a maglia fitta;
- h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
- i) le aree fragili dal punto di vista morfologico e idraulico e le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti;
- j) le aree di interesse ambientale e le aree di pregio naturalistico;
- k) i geotopi;
- l) i boschi e i pascoli naturali.

Le invarianti di cui al precedente elenco sono riportate nelle varie scale di rappresentazione negli elaborati di P.S. in scala 1:10.000 (per l’intero territorio comunale) e di R.U. in scala 1:2.000 (per le aree centrali delle singole UTOE).

L’articolato delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. definisce, in relazione ai vari ambiti territoriali, la disciplina per la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse sopra individuate.

### 3. LE CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

L'art. 5 della L.R. 1/95, con contenuti in buona parte ripresi dall'art. 3 della L.R. 1/2005, stabilisce che nuovi utilizzi di suolo possono essere ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio solo a condizione che non sussistano alternative accettabili di riuso e di riorganizzazione dei manufatti e delle infrastrutture esistenti, e a condizione che esistano, o che vengano contestualmente realizzate o implementate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio, risorse che la legge regionale individua sinteticamente nei seguenti elementi:

- 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.

Per far sì che le infrastrutture consentano la tutela delle risorse è necessario, in via prioritaria, che nell'ambito di ogni nuovo intervento siano garantiti i seguenti servizi:

- 1) l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- 2) la difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana;
- 3) la gestione dei rifiuti solidi;
- 4) la disponibilità dell'energia;
- 5) i sistemi di mobilità;
- 6) il sistema del verde urbano.

Oltre a quanto previsto dalle specifiche scelte del R.U. e dei piani di settore in ordine alla fornitura e al mantenimento in efficienza dei servizi sopra indicati, il R.U. ha predisposto una normativa specifica che obbliga gli interessati, in caso di nuovo intervento, a garantire la realizzazione e/o l'implementazione dei servizi stessi; in particolare, l'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede che tutti gli interventi di trasformazione, sia quelli che agiscono sul patrimonio edilizio esistente, sia quelli che introducono elementi aggiuntivi, sono ammissibili solo nella misura in



cui perseguano la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse, nella utilizzazione dello spazio, nelle modalità di utilizzazione funzionale.

A livello operativo, è richiesto che i progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i caratteri dell'ambiente; pertanto, allo scopo di raggiungere un livello minimo di accettabilità e salvo condizioni più restrittive dettate dalle norme per aree e interventi particolari, detti progetti devono essere corredati da una esauriente relazione sui caratteri del contesto edilizio e urbanistico, contenente dati tecnici e schemi circa il sistema di approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque fognarie, l'allacciamento alla rete elettrica; per gli interventi di nuova edificazione, per gli ampliamenti e le ristrutturazioni che comportano aumento del carico urbanistico, e per gli interventi comportanti cambio di destinazione è comunque sempre richiesto un elaborato relativo alla distribuzione delle reti di alimentazione e di scarico dei servizi; per quanto attiene l'inserimento dell'intervento nel contesto esistente è richiesta una adeguata rappresentazione grafica indicante l'uso del suolo, la presenza di alberature, recinzioni, manufatti significativi, presenza di impianti ed infrastrutture di pubblici servizi e quanto altro utile ai fini di una corretta valutazione circa lo stato dei luoghi; deve inoltre essere presentata una dettagliata rappresentazione progettuale relativa alle sistemazioni degli spazi scoperti, con indicazioni dei materiali da usare per pavimentazioni, recinzioni, cancelli ecc., con la specificazione degli spazi destinati ad orti e giardini e le relative essenze da impiegare; dovranno inoltre essere rappresentate le modalità di accesso carrabile e pedonale agli edifici, gli spazi di manovra per lo stazionamento, le aree scoperte o coperte destinate ad autorimessa; per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione che comportano aumento del carico urbanistico si dovrà sempre ricercare una corretta utilizzazione dello spazio destinato a manovra e stazionamento dei mezzi, nel rispetto dei minimi di legge, mantenendo il più possibile fruibili le aree scoperte circostanti il manufatto specie in prossimità degli ingressi.

Per gli interventi in territorio extraurbano è richiesta sempre una esatta individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio sulla base del rapporto organico storicizzato fra questo ed il contesto limitrofo, ivi compreso il percorso di adduzione almeno nel suo tratto terminale.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dei centri storici e di quello rurale classificato di valore e per gli ulteriori contesti individuati con il P.S., valgono le specifiche norme circa le modalità di presentazione dei progetti.

Infine la normativa succitata prevede che, in sede di rilascio di permesso di costruire per interventi di trasformazione del territorio, l'autorità competente possa subordinare l'intervento, tramite prescrizione esplicita sull'atto autorizzativo, alla effettuazione di interventi di bonifica, riqualificazione e sistemazione ambientale e paesaggistica del contesto di intervento; queste potranno riguardare anche l'impegno a determinate forme di manutenzione dell'area, delle strade, del sistema di scolo e depurazione delle acque, della vegetazione.

#### 4. IL DIMENSIONAMENTO DEL R.U.

Il Regolamento Urbanistico individua una serie di scelte che fanno parte delle previsioni del Piano Strutturale e le rende operative dal punto di vista attuativo; ma non necessariamente tutte le previsioni del Piano Strutturale devono essere incluse nel Regolamento Urbanistico. In questo caso si è scelto di affrontare innanzitutto quegli sviluppi che da una parte hanno la possibilità concreta di essere realizzati in tempi brevi, dall'altra rispondono a esigenze reali.

Una parte delle previsioni del Piano Strutturale non sono state ritenute sufficientemente attuabili al momento presente, nè particolarmente urgenti, e si è quindi scelto di rimandarle a una fase successiva. Ne consegue che non tutta la volumetria prevista dal Piano Strutturale è stata utilizzata nel presente Regolamento, in quanto se ne è prevista la realizzazione di una parte pur maggioritaria; quella restante rappresenta una riserva per interventi futuri, senza che questo comporti una modifica del Piano Strutturale.

Come più ampiamente illustrato nei capitoli successivi, per quanto riguarda le nuove quote di edilizia aggiuntiva il R.U. prevede la realizzazione di n. 72 nuove abitazioni a fronte delle 95 previste come tetto massimo dal Piano Strutturale; le superfici da destinare a nuovi insediamenti produttivi, previste rispettivamente in 4.000 mq. coperti nell'UTOE 1.2.4 di Talla e in 1.000 mq. nell'UTOE 1.4.2 di Faltona, sono state invece inserite per intero nel R.U. in funzione delle richieste e delle previsioni di insediamento attuali.

## 5. ELABORATI COSTITUENTI IL R.U.

In quanto strumento operativo, il R.U. del Comune di Talla si compone di elaborati che ne consentono l'attuabilità immediata, nel caso degli interventi diretti, ovvero stabiliscono regole precise per la redazione degli strumenti attuativi di dettaglio. Per le indicazioni di carattere più generale, esso si appoggia ad alcuni elaborati del Piano Strutturale che per la loro definizione sono stati ritenuti utilizzabili anche nella fase operativa della gestione del territorio.

In particolare, mentre per le singole U.T.O.E. il R.U. sviluppa una serie di elaborati in scala 1:2.000 che rappresentano le scelte ubicazionali e gestionali per le aree urbane, per quanto riguarda la rappresentazione delle invarianti e dei vincoli sopraordinati, delle aree di interesse paesistico da sottoporre a tutela, delle aree ad esclusiva o prevalente destinazione agricola, del patrimonio edilizio extraurbano di interesse storico, si fa riferimento alle corrispondenti tavole in scala 1:10.000 del Piano Strutturale così come elencati all'art. 2 delle Norme di Attuazione del R.U.

Il R.U. si compone pertanto dei seguenti elaborati:

- a) La presente Relazione generale;
- b) Norme Tecniche di Attuazione con Allegati;
- c) Tav. 1 – Talla – Scala 1.2.000;
- d) Tav. 2 – Talla – Santo Bagnena – Scala 1.2.000;
- e) Tav. 3 – Faltona – La Villa – Scala 1.2.000;
- f) Tav. 4 – Castelnuovo – Bilancia - Capraia – Scala 1.2.000;
- g) Tav. 5 – Pontenano – Pieve Pontenano – Bicciano – Vallea/Bagnena – Scala 1.2.000;
- h) Relazione di fattibilità geologico-tecnica;
- i) Schede di fattibilità geologico-tecnica.

Il R.U. fa inoltre riferimento ai seguenti elaborati del P.S. in quanto contengono previsioni operative o prescrittive:

- Tav. 2 - Carta dell'uso del suolo - Scala 1:10.000;
- Tav. 3 – Aree con valenza paesistica - Scala 1:10.000;
- Tav. 5 - Carta dei vincoli sopraordinati - Scala 1:10.000;
- Tav. 6 - Permanenze costruite nel territorio aperto - Scala 1:10.000;
- Tav. 7 - Struttura del Piano - Scala 1:10.000.

## 6. LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. intendono fornire un insieme di regole valide sia per la gestione del patrimonio edilizio esistente, sia per i nuovi sviluppi edilizi, con l'obiettivo di conservare una sostanziale continuità fra i modi di costruire storicamente consolidati e quelli attuali, nell'ottica di preservare l'identità dei borghi esistenti; inoltre, stabiliscono le regole per la gestione e la valorizzazione delle aree a destinazione agricola, per la realizzazione delle nuove infrastrutture, per la tutela delle aree fragili dal punto di vista paesistico ed ambientale e dal punto di vista idraulico e geologico.

In particolare, per la gestione del patrimonio edilizio esistente il R.U. ha operato una completa revisione degli strumenti urbanistici attuativi e delle indagini eseguite in passato, a partire dai primi anni Ottanta, in modo da fornire un apparato previsionale e normativo strutturato su due fondamentali ambiti di applicazione:

- a) patrimonio edilizio all'interno dei centri storici: nell'ambito delle zone omogenee definite "A" dal R.U. vengono definiti, utilizzando i contenuti dell'art. 5 della L.R. 59/80, i tipi di intervento ammissibili, secondo le definizioni introdotte dalla L.R. 52/99 e sostanzialmente confermate dalla L.R. 1/2005;
- b) patrimonio edilizio extraurbano: in occasione della redazione del Piano Strutturale sono stati redatti degli elenchi degli immobili di valore, che costituivano revisione ed aggiornamento basati in piccola parte sugli Elenchi a suo tempo redatti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/79; a detti immobili il R.U. deve assegnare una specifica disciplina relativamente ai tipi di intervento ammessi.

Per ciò che concerne le zone a prevalente od esclusiva destinazione agricola, il R.U. da un lato articola il territorio, in base alle individuazioni eseguite dal P.S. coerentemente con le direttive del P.T.C.P., in aree agricole omogenee cui vengono assegnate regole gestionali proprie; dall'altro, anche in applicazione di quanto previsto prima dall'art. 1 della L.R. 64/95 e successivamente dall'art. 39 della L.R. 1/2005, stabilisce norme per la gestione del patrimonio edilizio esistente, sia agricolo che non agricolo, prevedendo fra l'altro la possibilità di incentivare le forme di attività agricola non esclusiva mediante la realizzazione di piccoli annessi per autoconsumo e mediante la integrazione dell'attività agricola con altri tipi di attività ritenuti compatibili con il contesto ambientale.

## 7. I PARAMETRI URBANISTICI

Si è inteso rivedere gli indici e parametri urbanistici che regolano l'attività edilizia ed urbanistica allo scopo di rendere detti elementi più attuali e aderenti alle problematiche in atto. In particolare, si è ritenuto opportuno sostituire al tradizionale indice di fabbricabilità, inteso come mero rapporto quantitativo fra la superficie di terreno disponibile e la volumetria edificabile, parametri dotati di maggiore duttilità, nel senso che in linea generale per le nuove edificazioni si fa riferimento a un volume predefinito, indipendente in senso strettamente numerico dall'area disponibile ma ad essa comunque strettamente legato in termini di compatibilità fisica, urbanistica, paesaggistica; per quanto riguarda gli interventi sull'esistente, e in particolare gli ampliamenti, si è preferito, pur mantenendo in alternativa gli indici tradizionali, consentire accrescimenti 'una tantum' indipendenti dal volume esistente, in quanto l'esperienza di altri Comuni ha dimostrato che, nel rispetto degli altri parametri urbanistici, tale tipo di intervento è maggiormente rispondente alle esigenze reali degli utenti; e laddove, per taluni tipi di nuovo insediamento meno facilmente programmabili, come i nuovi insediamenti produttivi, si è ritenuto più opportuno creare indici in termini di superficie lorda di pavimento, riferita alla superficie fondiaria disponibile e a quella territoriale. Per quanto riguarda gli altri indici, si è inteso privilegiare la formazione e il consolidamento di edifici di altezza ridotta e di sviluppo in orizzontale al fine di un miglior inserimento ambientale.

Importante sottolineare anche che nella valutazione della superficie utile complessiva (S.U.C.) e conseguentemente del volume si sono escluse le murature esterne (fino a uno spessore massimo di m. 0,60), con ciò intendendo incentivare da un lato l'utilizzo di metodologie di intervento tradizionali (muratura in pietra), dall'altro di tecniche costruttive tese a ottimizzare l'isolamento e il risparmio energetico.

## 8. LE PREVISIONI PER LE SINGOLE U.T.O.E.

Nel corso della redazione del Piano Strutturale, attraverso il rapporto con la Regione e la Provincia sono state eseguite una serie di verifiche e di approfondimenti sulle caratteristiche territoriali delle UTOE, allo scopo di verificare la compatibilità e la sostenibilità delle nuove previsioni urbanistico-edilizie. In particolare, dette analisi hanno interessato gli aggregati di Capraia, Pontenano, Pieve Pontenano, Santo Bagnena, Bicciano, Faltona – La Villa, e la struttura urbana di Talla.

Per quanto riguarda le direttive del P.T.C.P. in sede di Disciplina della Tutela Paesistica del Sistema Insediativo, è importante rilevare che il Piano di Coordinamento individua nell'ambito del territorio comunale una struttura urbana, appunto quella di Talla, sette aggregati di valore architettonico e urbanistico "buono" o "eccezionale" e/o senza alterazioni del tessuto urbano (Campovecchio, Capraia, Pontenano, Pieve Pontenano, Santo Bagnena, Bicciano, Castelnuovo) e due aggregati di valore "buono" o "medio-buono" con alterazioni (Faltona e La Villa), e infine due complessi edilizi (la Villa-fattoria di Nassa e l'edificio specialistico di Spedale).

Per le motivazioni e le considerazioni espresse nella Relazione sulle attività valutative del Piano Strutturale, si è ritenuto di operare dei parziali scostamenti dalle indicazioni del PTCP per quanto riguarda le aree di tutela paesistica di Talla, Capraia, Pontenano, Pieve Pontenano, Santo Bagnena, Bicciano, Faltona e La Villa, mentre è apparso opportuno non prevedere nuovi interventi nelle aree di tutela di Campovecchio, Castelnuovo, Nassa e Spedale.

Importante anche l'attenzione che viene dedicata alla complessa realtà delle zone a destinazione agricola e in generale al territorio "aperto", attraverso le normative di gestione delle zone agricole e del patrimonio edilizio esistente al di fuori dei centri abitati.

Nei paragrafi che seguono vengono esposti i dati fondamentali e analizzate le previsioni eseguite per le singole U.T.O.E.

## 8.1 - UTOE 1.2.1 – CAPRAIA

Quanto a perimetrazione l'UTOE di Capraia coincide, in pratica, con l'area di tutela paesistica dell'aggregato. Le previsioni del Piano Strutturale (art. 77 delle N.T.A.) comprendono la realizzazione nell'UTOE di quote di edilizia residenziale aggiuntiva per un massimo di 5 nuove abitazioni e la individuazione di aree pubbliche per una superficie non inferiore a mq. 4.600 e non superiore a mq. 5.800.

Coerentemente con le scelte e le indicazioni del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico prevede nell'UTOE la realizzazione di una minima quota di nuove abitazioni su aree non interessate da sistemazioni agrarie particolari quali terrazzamenti o ciglionamenti, ovvero da pendenze accentuate, ovvero da particolari rapporti visuali con il centro storico. E' stata infatti individuata una sottozona B4, per un totale di mc. 1.000, a est del nucleo abitato, sul versante opposto del torrente, in prossimità di alcuni sviluppi edilizi recenti. Vengono confermate due aree per attrezzature ricreative poste lungo la strada per il Cimitero. La superficie complessiva delle aree pubbliche assomma a mq. 1.180; rispetto alle previsioni di P.S. si riscontra una carenza di aree nella misura di mq. 3.420 rispetto ai minimi; detta carenza può essere recuperata, data la prossimità all'UTOE centrale di Talla, in detta UTOE che presenta una eccedenza rispetto ai massimi previsti di mq. 8.145 e rispetto ai minimi previsti di mq. 16.745.



## 8.2 - UTOE 1.2.2 – PONTENANO

La perimetrazione dell'UTOE di Pontenano comprende, oltre all'area di tutela paesistica dell'aggregato e a un'area boscata interstiziale a sud-ovest del nucleo, l'ambito di trasformabilità posto a monte del centro storico. Le previsioni del Piano Strutturale (art. 78 delle N.T.A.) comprendono la realizzazione nell'UTOE di quote di edilizia residenziale aggiuntiva per un massimo di 10 nuove abitazioni (di cui il 30% può essere posizionato nell'area di tutela paesistica) e la individuazione di aree pubbliche per una superficie non inferiore a mq. 6.500 e non superiore a mq. 8.600.

Coerentemente con le scelte e le indicazioni del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico prevede nell'UTOE la realizzazione di una minima quota di nuove abitazioni: due in tutto, ubicate nell'ambito di trasformabilità urbana, in posizione sufficientemente defilata rispetto al centro storico. Viene confermato il sistema delle aree pubbliche già previsto: un parcheggio nella piazzetta principale che funge da cerniera tra il centro storico e le nuove espansioni, un'area F2 in corrispondenza del campo sportivo, una ulteriore area verde fornita di un parcheggio a unire le due zone suddette. La superficie complessiva delle aree pubbliche, indicata in mq. 2.100, presenta una carenza di mq. 4.400 rispetto ai minimi; detta carenza verrà recuperata, data la prossimità all'UTOE centrale di Talla, in detta UTOE che presenta una eccedenza rispetto ai massimi previsti di mq. 8.145 e rispetto ai minimi previsti di mq. 16.745.

### 8.3 - UTOE 1.2.3 – PIEVE PONTENANO

Come per Capraia, anche nel caso dei due nuclei di Pieve Pontenano e Palazzo il perimetro dell'UTOE coincide con l'area di tutela paesistica. Le previsioni del Piano Strutturale (art. 79 delle N.T.A.) comprendono la realizzazione nell'UTOE di quote di edilizia residenziale aggiuntiva per un massimo di 5 nuove abitazioni, da collocare necessariamente nell'area di tutela paesistica dell'aggregato, e la realizzazione di aree pubbliche in misura non inferiore a mq. 5.500 e non superiore a mq. 7.500.

In considerazione della situazione orografica del luogo e del contesto edilizio e ambientale, si è ritenuto opportuno dimensionare il quantitativo delle nuove abitazioni da inserire nel R.U. su quattro unità, che verranno ubicate due a valle del centro storico, all'interno di un'ansa disegnata dalla provinciale (su posizioni già previste nel vigente P.R.G.) e due a monte del nucleo, lungo un percorso secondario che collega il centro storico con la provinciale. Viene confermato il sistema delle aree pubbliche, come pure le perimetrazioni delle zone "A"; attorno a quella del nucleo di Palazzo viene istituita una vasta area di rispetto. La superficie complessiva delle aree pubbliche, indicata in mq. 1.170, presenta una carenza di mq. 4.400 rispetto ai minimi; detta carenza verrà recuperata, data la prossimità all'UTOE centrale di Talla, in detta UTOE che presenta una eccedenza rispetto ai massimi previsti di mq. 8.145 e rispetto ai minimi previsti di mq. 16.745.

#### 8.4 – UTOE 1.2.4 – TALLA

Quella di Talla è la UTOE più vasta fra quelle individuate dal P.S., in quanto oltre ad abbracciare l'intera struttura urbana del Capoluogo, sui due versanti contrapposti attorno al torrente Talla, fino a Belvedere, La Casina e Casal Fruga sul versante sinistro e fino a Casalvescovo. Le Rocche e la Castellaccia sul versante destro, si estende verso sud, lungo il corso del Fosso Lavanzone, fino a comprendere le aree di Prunaccio e del Caseificio in quanto considerate anch'esse parti del Capoluogo da destinare a futuri sviluppi urbanistici (aree produttive).

Il vigente P.R.G. impostava la previsione di sviluppo urbanistico del Capoluogo sulla utilizzazione delle aree collinari immediatamente a ridosso del centro storico, in corrispondenza delle attuali Via Sante Bucciarelli e Via Luigi Einaudi; direttrici minori di espansione erano quelle individuate lungo la S.P. Valdarno-Casentinese in direzione Pontenano-Pieve Pontenano, e in tempi più recenti sul versante opposto del torrente Talla, nella fascia di terreno compresa fra questo e il Fosso Lavanzone, dove era stata individuata una vasta area PEEP; altri interventi più puntuali erano previsti in località L'Omone, lungo la strada che sale a Faltona, e sul versante opposto nella zona di Casalvescovo. Il sistema delle attrezzature pubbliche o di uso collettivo si accentrava sulla zona del campo sportivo, sulle aree di pertinenza delle strutture scolastiche e, per quanto riguarda le attività ricreative, sull'area della piscina in località Molino delle Rocche. A sud dell'abitato il P.R.G. vigente prevedeva una vasta area per insediamenti produttivi lungo il Fosso Lavanzone, mentre più avanti, in direzione di Bicciano, l'insediamento del caseificio risultava inserito in area agricola.

Le indicazioni del Piano Strutturale puntano sul consolidamento e sulla riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio, senza stravolgere l'assetto individuato dal vecchio P.R.G., e senza la previsione di grosse espansioni; l'art. 80 delle N.T.A. prevede la realizzazione di un massimo di 45 nuove abitazioni, una superficie coperta di mq. 4.000 nelle aree produttive e la realizzazione di aree pubbliche in misura non inferiore a mq. 23.400 e non superiore a mq. 32.000.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico comprendono la realizzazione di 43 nuove abitazioni di cui poco meno della metà in aree di espansione (zone C), il resto in aree di completamento. Fondamentalmente si è inteso rafforzare lo sviluppo già previsto a monte di Via L. Einaudi, su aree non interessate da terrazzamenti ed

esterne al perimetro dell'area di tutela, confermare la zona di espansione già sottoposta a Piano Attuativo subito a monte del centro storico, ridimensionare la zona di espansione ex-Peep fra il torrente Talla e il Fosso Lavanzone, e inoltre individuare nuove aree di espansione lungo la S.P. Valdarno-Casentinese in luogo di una esistente zona artigianale, e oltre il Fosso Lavanzone, a ovest del Cimitero, su un'area attualmente libera. Altre previsioni puntuali della consistenza di una o due abitazioni sono previste in varie località a integrazione del tessuto esistente.

A sud del centro abitato, in luogo della precedente zona PIP, considerata fra l'altro eccessivamente prossima al Fosso Lavanzone, si sono individuate due limitate aree di espansione produttiva, mentre si è ritenuto opportuno indirizzare gli sviluppi produttivi previsti dal P.S. nell'area circostante il Caseificio, che oltre a non presentare problemi di natura idraulica presenta caratteristiche che ne consentiranno una facile urbanizzazione ed utilizzazione.

In conformità delle indicazioni del P.S., delle 42 nuove abitazioni di cui sopra 35 ricadono nell'ambito di trasformabilità urbana, 7 nell'area di tutela paesistica della struttura urbana.

Viene confermato il sistema delle aree pubbliche (amministrative, scolastiche, sportive, per attrezzature ecc.) previsto dal vecchio P.R.G. La dotazione di infrastrutture pubbliche (in tutto mq. 40.145, distinte in mq. 36.810 di aree per verde pubblico e per attrezzature e mq. 3.335 a parcheggi) risulta superiore ai massimi indicati dal Piano Strutturale, ma in considerazione delle brevi distanze e della forte attrazione che il Capoluogo esercita sulle frazioni più vicine, si ritiene opportuno utilizzare tali eccedenze (mq. 8.145 rispetto ai massimi previsti, mq. 16.745 rispetto ai minimi) a vantaggio delle UTOE di Capraia, Pontenano, Pieve Pontenano, Bicciano.

## 8.5 - UTOE 1.3.1 – SANTO BAGNENA

La perimetrazione dell'UTOE di Santo Bagnena comprende, oltre all'area di tutela paesistica dell'aggregato e a un'area boscata interstiziale a sud dell'abitato, l'ambito di trasformabilità posto attorno al centro storico, al di là della strada comunale. Le previsioni del Piano Strutturale (art. 81 delle N.T.A.) comprendono la realizzazione nell'UTOE di quote di edilizia residenziale aggiuntiva per un massimo di 5 nuove abitazioni, da collocare sia nell'ambito di trasformabilità urbana che nell'area di tutela paesistica dell'aggregato, e la realizzazione di aree pubbliche in misura non inferiore a mq. 2.100 e non superiore a mq. 2.700.

Coerentemente con le indicazioni del P.S. si è ritenuto opportuno dimensionare il quantitativo delle nuove abitazioni da inserire nel R.U. su cinque unità, che verranno tutte ubicate a sud del centro storico e in posizione opportunamente defilata rispetto ad esso, lungo la strada che si dirige a Bagnena; di queste, tre ricadono nell'ambito di trasformabilità, una nell'area di tutela e una ricade in parti all'incirca uguali in entrambe. Viene confermato il sistema delle aree pubbliche: una zona a verde attrezzato a lato del centro storico, e un piccolo parcheggio di fronte alla chiesa. La superficie complessiva delle aree pubbliche, indicata in mq. 2.220, rientra nei valori indicati dalle norme di P.S..

## 8.6 - UTOE 1.3.2 – BICCIANO

Quanto a perimetrazione l'UTOE di Bicciano coincide con l'area di tutela paesistica dell'aggregato. Le previsioni del Piano Strutturale (art. 82 delle N.T.A.) comprendono la realizzazione nell'UTOE di quote di edilizia residenziale aggiuntiva per un massimo di 5 nuove abitazioni, da collocare necessariamente nell'area di tutela paesistica dell'aggregato, e la realizzazione di aree pubbliche in misura non inferiore a mq. 1.400 e non superiore a mq. 1.900.

In considerazione della conformazione del luogo e del contesto edilizio e ambientale, si è ritenuto opportuno ridurre il quantitativo delle nuove abitazioni da inserire nel R.U. a due sole unità, che verranno ubicate sulla collinetta frontistante il centro storico, in posizione opportunamente defilata e non interessata da sistemazioni agricole di pregio. Viene confermato il sistema di aree di completamento già previsto dal P.R.G. a valle del centro storico. In posizione baricentrica rispetto agli sviluppi edilizi viene previsto un ampio parcheggio (circa 300 mq).

Le aree pubbliche non reperite nell'ambito dell'UTOE (circa 1.100 mq. rispetto ai 1.400 minimi previsti) vengono recuperate nell'UTOE di Talla che presenta una eccedenza rispetto ai massimi previsti di mq. 8.145 e rispetto ai minimi previsti di mq. 16.745.

## 8.7 – UTOE 1.4.1 – FALTONA – LA VILLA

La vasta UTOE di Faltona – La Villa comprende un esteso sistema urbano collinare formato da tre nuclei storici – quelli di Faltona, Ortaglia, La Villa -, dagli sviluppi edilizi cresciuti essenzialmente a ovest del centro di Faltona e a nord e ad ovest del nucleo della Villa, oltre all’edilizia puntiforme sparsa lungo la strada di collegamento fra i due centri principali. In termini di previsioni di P.S., l’UTOE abbraccia le aree di tutela paesistica dei due nuclei maggiori e i rispettivi ambiti di trasformabilità urbana, oltre che alcune aree interstiziali per la maggior parte boscate.

Il vigente P.R.G. impostava le proprie previsioni sul rafforzamento dello schema urbanistico delineatosi nel periodo di massimo sviluppo – anni 60-70 del secolo scorso - del quale, con le ultime varianti, veniva prevista l’ulteriore espansione con nuovi lotti di completamento e con una unica area di espansione, dall’iter urbanistico tormentato, posta immediatamente a valle del centro storico di Faltona. Il sistema delle aree pubbliche era interamente dislocato nei pressi del nucleo di Faltona, con aree a verde pubblico, per attrezzature e per l’istruzione disposte su un arco che avvolge ad ovest il centro storico. Inoltre, in continuità con le aree residenziali erano previste varie aree per attrezzature turistico-ricettive.

Il R.U. intende confermare e razionalizzare lo schema urbanistico così delineato prevedendo un moderato sviluppo in coerenza con le indicazioni espresse nella Valutazioni allegate al P.S. L’art. 83 delle N.T.A. prevede la realizzazione di un massimo di 20 nuove abitazioni di cui non più di 8 nell’area di tutela paesistica, una superficie coperta di mq. 1.000 a destinazione produttiva e la realizzazione di aree pubbliche in misura non inferiore a mq. 13.500 e non superiore a mq. 18.000.

Le previsioni del R.U., inferiori a quanto previsto dal P.S., comprendono la realizzazione di 14 nuove abitazioni di cui sei nell’ambito di trasformabilità e otto nell’area di tutela paesistica. La zona di espansione prevista subito a valle del centro storico di Faltona è stata riclassificata in una zona B4 con la possibilità di realizzazione di soli 1.000 mc. Il sistema delle aree pubbliche viene consolidato con la previsione, inserita in una recente variante, di un’area F per attrezzature in posizione centrale a ridosso del centro storico di Faltona, affiancata a una vasta area a verde, e con un’area a verde attrezzato in corrispondenza del campo sportivo, di fronte al Cimitero. La dotazione di infrastrutture pubbliche (in tutto mq. 18.140, distinte in mq. 17.490 di aree per verde pubblico e per attrezzature e mq. 650 per parcheggi) risulta sostanzialmente in linea con le indicazioni del Piano Strutturale.

## 9. VALUTAZIONI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI NUOVI INSEDIAMENTI

L'art. 32 della L.R. 5/95, abrogata dalla L.R. 1/2005, prevedeva che gli atti di pianificazione territoriale dei Comuni fossero corredati da valutazioni degli effetti ambientali degli interventi previsti.

La L.R. 1/2005 prescrive, all'art. 3 comma 3, che "le azioni di trasformazione del territorio siano soggette a procedure preventive di valutazione degli effetti ambientali previste dalla legge." Peraltro il Capo I del Titolo II della legge, recante "Valutazioni integrate di piani e programmi", entrerà in vigore solo con l'emanazione del Regolamento attuativo di cui all'art. 11 comma 5. Non vi è quindi, al momento attuale, l'obbligo per gli strumenti di pianificazione urbanistica di dotarsi di valutazioni ambientali, se si eccettua il generico precetto – al momento niente di più che una enunciazione di principio - contenuto nell'art. 3 comma 3.

La circolare illustrativa della L.R. 1, approvata con D.G.R.T. n. 289 del 21.02.2005, al punto 12) dispone che, in assenza del regolamento di cui sopra, gli strumenti urbanistici vengano corredati della valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 32 della L.R. 5/95.

Si osserva, incidentalmente, che in primo luogo le circolari non possono contenere disposizioni normative ("*tutti gli strumenti devono essere corredati...*"), secondariamente che, dal momento che era ben noto che per il primo anno dall'approvazione della L.R. 1/2005 non sarebbe stato possibile eseguire la valutazione integrata di cui al Capo I del Titolo II, sarebbe stato più corretto non abrogare, per tale periodo, l'art. 32 della L.R. 5/95, così come si è fatto con l'art. 39. Purtroppo, nel rispetto degli intenti sostanziali della L.R. 1 più che di quelli formali, si ritiene opportuno corredare il Regolamento Urbanistico delle seguenti valutazioni di compatibilità ambientali degli effetti degli interventi previsti.

Coerentemente con le previsioni e le prescrizioni del Piano Strutturale, il R.U. del Comune di Talla prevede nell'intero territorio comunale la realizzazione di quote di edilizia aggiuntiva, con destinazione residenziale, contenute in circa 72 nuove abitazioni, pari a circa il 7,97% delle abitazioni complessivamente esistenti del Comune al 1991.

Per quanto riguarda le valutazioni richieste dalla L.R. 5/95 in ordine agli effetti delle azioni di trasformazioni previste, in considerazione della modesta consistenza degli interventi previsti nelle singole UTOE e dell'assenza di situazioni



di particolare criticità, le stesse non sono state svolte in modo analitico. A livello generale, peraltro, oltre a richiamare le considerazioni svolte per alcune UTOE nelle Valutazioni allegate al P.S. e nelle successive integrazioni, si fa osservare che il R.U. prevede fundamentalmente la realizzazione delle quote aggiuntive residenziali già indicate, di modeste quote aggiuntive di edilizia a destinazione produttiva, di infrastrutture e servizi per ciascuna UTOE. Oltre a ciò, altri tipi di intervento previsti ma meno precisamente localizzabili comprendono la ristrutturazione e l'ampliamento di parte del patrimonio edilizio esistente.

Ciò comporta l'impegno di nuovo suolo (nella misura riscontrabile nella cartografia di R.U.) e di parte delle risorse esistenti. Le possibili alternative a detto nuovo impiego di suolo e di risorse sono il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riorganizzazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente. Analizzata tale possibilità (per le relative analisi si rimanda alle Valutazioni del P.S.) si è preso atto che il recupero non può dare che una risposta limitata, se si tiene conto che, a fronte dell'alto numero, specie in talune frazioni, di abitazioni non occupate permanentemente, risulta che la grande maggioranza è utilizzata come residenza stagionale o comunque tenuta a disposizione dai proprietari residenti altrove; ci si trova quindi in presenza di un fattore - la volontà dei proprietari di non vendere né di utilizzare gli immobili diversamente da come fatto finora - che difficilmente può essere modificato nel breve periodo o sul quale comunque non è nelle possibilità dell'Amministrazione incidere in modo efficace con mezzi ordinari.

Conseguentemente, pur considerando il recupero un obiettivo prioritario da perseguire con tutte le possibili incentivazioni - ad esempio un particolare regime degli oneri di urbanizzazione e altri interventi finanziari tesi a favorire il riuso - si ritiene che modesti completamenti edilizi da realizzare in ubicazioni e con modalità di intervento compatibili con lo stato delle risorse territoriali possano dare una risposta sufficiente alle esigenze in campo, opportunamente integrata e bilanciata con gli interventi di recupero.

Le azioni di trasformazione previste sono la realizzazione di alcuni nuovi edifici a destinazione residenziale all'interno delle UTOE di Talla, Capraia, Pontenano, Pieve Pontenano, Santo Bagnena, Bicciano, Faltona - La Villa, e di nuove superfici a destinazione produttiva nelle UTOE di Talla e Faltona - La Villa; inoltre, si prevede la realizzazione di infrastrutture e servizi, e il potenziamento di quelle esistenti, all'interno di tutte le UTOE. Le risorse che possono essere

modificate dalle azioni suddette sono le strutture urbane, gli aggregati, le ville e gli edifici specialistici e le relative aree di tutela paesistica, le aree agricole individuate dal P.S., le sistemazioni agrarie, il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, la fauna e la flora, le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico, i boschi.

Le azioni di trasformazione dovranno risultare compatibili con le esigenze di conservazione delle aree di tutela paesistica attraverso il rispetto delle Norme di attuazione del R.U. relative alle Z.T.O. di tipo A, B, C, D, che dettano le modalità di inserimento paesistico ed ambientale delle nuove costruzioni.

La risorsa costituita dalle aree agricole e dalle sistemazioni agrarie dovrà essere salvaguardata attraverso interventi che non vadano a interessare aree coltivate di interesse primario o interessate da sistemazioni particolari, e inoltre che tengano conto delle prescrizioni, contenute sempre nelle N.T.A. del R.U., di salvaguardare le aree che presentano particolari caratteristiche di delicatezza e fragilità, come le aree terrazzate, ciglionate, quelle interessate da pendenze accentuate, e di rispettare i percorsi pedonali e agricoli consolidati dall'uso, le opere di sistemazione esterna ed ambientale preesistenti, di studiare i caratteri del lotto di pertinenza in relazione al processo evolutivo di base dell'area e ai rapporti con il contesto edilizio ed urbanistico, e con particolare riferimento agli eventuali caratteri agricoli preesistenti (forma della maglia agraria, opere di sistemazione preesistenti, viabilità minore ecc.), e di prevedere sistemazioni delle aree di corredo degli edifici compatibili con il contesto urbanistico, edilizio e paesaggistico, limitando allo stretto indispensabile movimenti di terra e relative opere di contenimento.

La tutela della risorsa suolo dovrà essere assicurata attraverso i seguenti criteri:

- 1) limitare allo stretto necessario l'occupazione di nuovo suolo per gli sviluppi edilizi;
- 2) rispettare il naturale andamento planoaltimetrico dei terreni limitando i movimenti di terra, i riporti, la formazione di muri di sostegno e altre opere d'arte;
- 3) limitare al minimo la formazione di rampe interrato;
- 4) assicurare in ogni intervento un regolare e regimato deflusso delle acque meteoriche, in modo compatibile con le reti di scolo preesistenti.

La tutela della risorsa acqua dovrà essere assicurata attraverso il miglioramento della rete di distribuzione idrica e attraverso un efficace sistema di trattamento dei reflui oltre che attraverso l'opera di regimazione di cui al punto 4).

La tutela della risorsa aria dovrà essere assicurata attraverso interventi che riducano al minimo il rischio di inquinamento atmosferico, di inquinamento acustico e di inquinamento luminoso; le condizioni microclimatiche, la fauna e la flora si ritiene non dovrebbero ricevere mutamenti significativi per effetto delle azioni di trasformazione previste, in quanto la loro dimensione e tipologia non appare tale da indurre un consumo apprezzabile di tali risorse; per quanto riguarda le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e salve le maggiori restrizioni derivanti dalle prescrizioni di zona, dovranno essere garantite condizioni di sicurezza nei riguardi del rischio idraulico attraverso il rispetto delle norme tese a evitare la riduzione della impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 81 del P.I.T.

Oltre a quanto sopra, dovranno essere messe in atto misure di mitigazione o compensazione dei principali effetti negativi provocati dall'azione di trasformazione. Le principali misure previste sono le seguenti:

- a) per quanto riguarda la possibile criticità relativa all'aumento del carico inquinante, viene individuata la misura di mitigazione rappresentata dall'ampliamento e dal rinnovamento della rete fognante, e dalla priorità agli investimenti pubblici nelle zone carenti o mancanti di fognatura;
- b) per quanto riguarda la criticità relativa all'aumento di produzione dei rifiuti, viene individuata la misura di mitigazione rappresentata dalla individuazione all'interno delle UTOE di apposite aree ecologiche attrezzate;
- c) rispetto alla criticità relativa all'aumento del fabbisogno idrico, si individua la misura di mitigazione rappresentata da interventi tesi a favorire forme di accumulo e contenimento della risorsa idrica;
- d) rispetto alla criticità relativa all'aumento dei consumi energetici e in particolare di quelli elettrici si individua la misura di mitigazione rappresentata da interventi tesi ad aumentare il risparmio energetico e lo sfruttamento di energie alternative, in particolare quella solare;
- e) rispetto alla criticità relativa alla qualità dell'aria e in particolare all'inquinamento da rumore, si individua la misura di mitigazione rappresentata dalla gestione del Piano Comunale di Classificazione Acustica, in base al quale il territorio comunale è stato suddiviso in zone acusticamente omogenee ai sensi del D.P.C.M. 14.11.1997.

Oltre alle suddette misure di carattere generale, le Norme del R.U. stabiliscono che ogni qualvolta l'intervento edilizio sia subordinato

all'approvazione preliminare di uno strumento urbanistico attuativo, lo stesso debba essere accompagnato da una Valutazione degli effetti ambientali che dovrà assicurare la corretta contestualizzazione degli interventi sotto il profilo architettonico, paesaggistico ed ecologico, dovrà verificare le relazioni degli interventi con il sistema della mobilità locale e generale, e dovrà verificare gli effetti indotti dagli interventi sull'ambiente in termini di sistemazione a verde, uso delle acque, cicli produttivi e di gestione delle risorse, delle emissioni nel suolo, nell'aria e nell'acqua, dei carichi urbanistici ed ambientali, dell'eventuale inquinamento acustico ecc.

Per quanto riguarda, infine, il rispetto di quanto prescritto dall'art. 3 comma 5 della L.R. 1/2005 (*“i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti solo se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni; in particolare devono essere assicurati i servizi inerenti: l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque; la difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana; la gestione dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia; i sistemi di mobilità; il sistema del verde urbano”*) si fa presente che l'art. 12 delle N.T.A. del R.U. dispone che tutti i progetti di interventi di trasformazione, sia che agiscano sul patrimonio edilizio esistente sia che introducano nuovi elementi, siano corredati di dati e schemi circa il sistema di approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque fognarie, l'allacciamento alla rete elettrica, e inoltre di dati circa l'uso attuale del suolo, la presenza di alberature, recinzioni, manufatti significativi, la presenza di impianti ed infrastrutture di pubblici servizi e quanto altro utile ai fini di una corretta valutazione dello stato dei luoghi; i progetti devono inoltre comprendere la definizione delle modalità di accesso carrabile e pedonale agli immobili, gli spazi di manovra per lo stazionamento, le aree scoperte o coperte destinate ad autorimessa. Infine, in sede di rilascio del permesso di costruire l'autorità competente potrà subordinare l'intervento alla effettuazione di interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale e paesaggistica del contesto di intervento; queste potranno riguardare anche l'impegno a determinate forme di manutenzione dell'area, delle strade, del sistema di scolo e depurazione delle acque, della vegetazione.

## 10. VERIFICHE E AGGIORNAMENTI DEL R.U.

Le Norme di attuazione del R.U. prevedono che il Comune provveda periodicamente, e comunque non oltre cinque anni dall'approvazione del R.U. e dalla data delle successive verifiche, alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del P.S. e del R.U. anche in relazione al monitoraggio degli effetti di cui agli artt. 11 e 13 della L.R. 1/2005. La relazione tecnica di conclusione della verifica è valutata dagli organi politici della Amministrazione comunale, anche al fine di attuare le eventuali correzioni o modifiche alle previsioni attraverso apposite eventuali varianti.

Al riguardo si ricorda che le potenzialità quantitative dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi non sono state interamente utilizzate dal R.U. in sede di prima applicazione, e pertanto la verifica dello stato di attuazione può rappresentare l'occasione per un aggiustamento delle previsioni e l'eventuale recupero di alcune potenzialità non utilizzate, oltre che per altre modifiche. Oltre alla verifica quinquennale istituzionalizzata dalla norma regionale, è fatta salva la possibilità di verifiche e aggiornamenti ogni volta che l'Amministrazione lo ritenga necessario a seguito della modifica del quadro di riferimento o dell'emergere di nuove esigenze. Le conseguenti modifiche al R.U. verranno adottate in forma di varianti allo strumento urbanistico con le procedure di cui al Titolo II, Capo II della L.R. 1/2005.

## 11 . DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

### 11.1 – AVVERTENZE GENERALI

Il dimensionamento delle aree destinate ad attrezzature e infrastrutture pubbliche è stato eseguito tenendo conto delle dotazioni minime indicate dagli Orientamenti regionali del 1972. Per valutare il numero degli abitanti insediabili si sono stimati i valori dei residenti delle zone A, anche in funzione degli auspicabili interventi di recupero, si sono stimati i possibili residenti delle zone B2 tenendo conto anche degli ampliamenti consentiti dall'art. 25 delle N.T.A., si sono calcolati gli abitanti convenzionali insediabili nelle zone B3 e B4 e quelli insediabili nelle zone C, sempre assumendo il parametro 1 abitante = 100 mc. E' da tener presente che il numero degli abitanti insediabili nelle varie aree di intervento risulta a volte superiore a quanto indicato per le singole UTOE nei corrispondenti articoli delle N.T.A. del P.S., in quanto nel calcolo delle quote aggiuntive non rientrano, come indicato nel Capitolo 5.2 della Relazione Generale al P.S., le nuove abitazioni risultanti da ampliamenti e ristrutturazioni, e neppure, come da art. 8 delle N.T.A. del R.U., le abitazioni risultanti da progetti approvati precedentemente all'adozione del Regolamento.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree pubbliche, per le quali il P.S. ha fissato non solo delle dotazioni minime ma anche dotazioni massime, e ciò allo scopo di contenere l'impiego di nuovo suolo e di ridurre i possibili effetti negativi dell'eventuale mancata attuazione dei programmi attuativi entro i cinque anni dall'approvazione del R.U., si deve osservare che, per motivi oggettivi, in alcune UTOE (in particolare Capraia, Pontenano, Pieve Pontenano, Bicciano) non sono state individuate aree pubbliche in quantità sufficiente a soddisfare i minimi indicati dal P.S., ma si è ritenuto opportuno recuperare le aree carenti nella UTOE di Talla, nella quale si riscontra invece eccedenza di aree, in considerazione delle brevi distanze e della forte attrazione che il Capoluogo esercita sulle frazioni più vicine e meno strutturate (diverso è il caso di Faltona – La Villa che risulta autonoma in fatto di standards urbanistici).

## 11.2 - VERIFICA DEGLI STANDARDS NELLE SINGOLE UTOE

Nelle tabelle che seguono vengono riportati, per ogni singola UTOE, i dati quantitativi relativi alle volumetrie esistenti, a quelle previste dal R.U. e agli abitanti equivalenti su base 1 ab. = 100 mc. Vengono inoltre riportati i dati dimensionali delle aree pubbliche previste dal R.U., distinte in aree per parcheggi e in aree per verde pubblico e attrezzature, e le relative dotazioni per abitante.

### UTOE 1.2.1 CAPRAIA

Z.T.O.	mc.	ab. equiv.
ZONE A	-----	60
ZONE B2	4.200	42
ZONE B4	1.000	10
TOTALE		112
STANDARDS URBANISTICI	mq.	Mq/ab.
AREE PER PARCHEGGI	120	1,07
AREE PER VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE	1.080	9,64
TOTALE STANDARDS	2.660	10,71
NOTA: PER IL RISPETTO DEI MINIMI PREVISTI V. IL CAPITOLO 8.		

### UTOE 1.2.2 PONTENANO

Z.T.O.	mc.	ab. equiv.
ZONE A	-----	90
ZONE B2	9.800	98
ZONE B3	1.000	10
TOTALE		198
STANDARDS URBANISTICI	mq.	Mq/ab.
AREE PER PARCHEGGI	220	1,12
AREE PER VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE	1.880	9,50
TOTALE STANDARDS	2.100	10,62
NOTA: PER IL RISPETTO DEI MINIMI PREVISTI V. IL CAPITOLO 8.		

### UTOE 1.2.3 PIEVE PONTENANO

Z.T.O.	mc.	ab. Equiv.
ZONE A	-----	90
ZONE B2	3.300	33
ZONE B3 - B4	2.000	20
TOTALE		143
STANDARDS URBANISTICI	mq.	Mq/ab.
AREE PER PARCHEGGI	250	1,74
AREE PER VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE	920	6,43
TOTALE STANDARDS	1.170	8,17
NOTA: PER IL RISPETTO DEI MINIMI PREVISTI V. IL CAPITOLO 8.		

UTOE 1.2.4 TALLA

Z.T.O.	mc.	ab. equiv.
ZONE A	-----	250
ZONE B2	54.000	540
ZONE B3 – B4	11.500	115
ZONA C 1	4.540 <sup>(*)</sup>	45
ZONA C2	3.000	30
ZONA C3	4.000	40
ZONA C4	3.000	30
TOTALE		1.100
STANDARDS URBANISTICI	mq.	Mq/ab.
AREE PER PARCHEGGI	<b>3.635</b>	<b>3,30</b>
AREE PER VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE	<b>37.870</b>	<b>34,43</b>
TOTALE STANDARDS	<b>41.505</b>	<b>37,73</b>
<sup>(*)</sup> NON CONTEGGIATI FRA LE QUOTE DI EDILIZIA AGGIUNTIVA AI SENSI DELL'ART. 8 DELLE N.T.A.		

UTOE 1.3.1 SANTO BAGNENA

Z.T.O.	mc.	Ab. equiv.
ZONE A	-----	25
ZONE B2	6.500	60
ZONE B3	2.500	25
TOTALE		110
STANDARDS URBANISTICI	mq.	Mq/ab.
AREE PER PARCHEGGI	300	2,73
AREE PER VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE	1.900	17,27
TOTALE STANDARDS	2.200	20.00

UTOE 1.3.2 BICCIANO

Z.T.O.	mc.	ab. equiv.
ZONE A	-----	25
ZONE B2	6.200	62
ZONE B3	1.000	10
TOTALE		97
STANDARDS URBANISTICI	mq.	Mq/ab.
AREE PER PARCHEGGI	400	4,13
AREE PER VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE	-----	-----
NOTA: PER IL RISPETTO DEI MINIMI PREVISTI V. IL CAPITOLO 8.		

UTOE 1.4.1 FALTONA – LA VILLA

Z.T.O.	mc.	ab. equiv.
ZONE A	-----	90
ZONE B2	48.500	485
ZONE B3 – B4	7.000	70
TOTALE		645
STANDARDS URBANISTICI	mq.	Mq/ab.
AREE PER PARCHEGGI	650	1,01
AREE PER VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE	17.490	27,12
TOTALE STANDARDS	18.140	28,13