



Comune di Dicomano

Allegato alla Delibera della Giunta Comunale

n.42 del 07/03/2018

# DOCUMENTO PRELIMINARE

per la valutazione di assoggettabilità a VAS (art 22 LR 65/2014)

*VARIANTE AL R.U. (ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014): Quadro conoscitivo di riferimento, obiettivi, struttura della variante, aspetti tecnici giuridici ed economici, coerenza con gli strumenti sovraordinati, procedure informative.*



## SOMMARIO

PREMESSA

INTRODUZIONE

Inquadramento legislativo

Scopo del documento

Soggetti coinvolti nel procedimento

INFORMAZIONI PRELIMINARI SULLA VARIANTE AL RU

Iter di pianificazione e valutazione ambientale

Obiettivi e contenuti della Variante al RU

STRUTTURA DEL DOCUMENTO PRELIMINARE

Fonti utilizzate

Contenuti della variante al RU

RICHIAMI AI QUADRO CONOSCITIVO AMBIENTALE DEL R.U.

INQUADRAMENTO DELLE MODIFICHE PROPOSTE CON LE RISORSE DEL  
TERRITORIO e CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE CON GLI ALTRI STRUMENTI DI  
PIANIFICAZIONE – verifica di coerenza interna ed esterna

SINTESI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI ATTESI

DALLA VARIANTE

Caratteristiche Ambientali, Culturali e Paesaggistiche delle aree interessate

Valutazione degli effetti attesi

Eventuali misure compensative

## Premessa

Il presente documento è relativo alla Variante al Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Dicomano che si rende necessaria per il riallineamento delle norme del R.U. alle nuove disposizioni normative (D.P.G.R. 64/R - riunificazione dei parametri urbanistici), oltre che per inserire elementi di precisazione, di dettaglio dell'articolato delle Norme Tecniche di Attuazione e per aggiornare gli schemi grafici e la disciplina delle aree di trasformazione e riqualificazione all'interno del perimetro urbano, di cui alle Schede Norma allegate alle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Comune di Dicomano si è dotato di Piano Strutturale, secondo i disposti dell'art.53 della LR 1/2005, approvando il Piano Strutturale Comunale con la Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 22.02.2007 efficace a decorrere dalla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T in data 28.03.2007. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17.03.2014 è stato approvato, ai sensi dell'art 55 della LR 1/2005, il Regolamento Urbanistico Comunale in attuazione del Piano Strutturale, efficace dalla data del 24.04.2014 con la pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T.

La presente variante affronta sostanzialmente la rilettura delle Norme Tecniche vigenti, coerentemente con i disposti di cui all' art. 7 delle NTA medesime "Verifica dello stato di attuazione e monitoraggio degli effetti", al fine di assicurarne la corretta interpretazione, rettifica alcune imprecisioni pregresse, corregge alcune previsioni in considerazione della ricognizione svolta sulle aree fabbricabili individuate dal RU e di uno studio di maggior dettaglio dei siti e della fattibilità anche economica degli interventi.

Per le motivazioni suddette si può affermare che la variante non riveste un interesse strategico nell'assetto urbanistico e territoriale del Comune.

Poiché la variante interessa sia la parte normativa che l'assetto di alcune aree di trasformazione si rende necessario attivare il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, propedeutico all'adozione, ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)", e successive modificazioni.

Non risulta necessario effettuare la Valutazione di Incidenza sia per i contenuti della Variante sia perché le modifiche non interessano la zona ZSC (Zone speciali di Conservazione) Muraglione Acquacheta presente nel nostro territorio.

Il presente documento costituisce pertanto l'atto di avvio della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla variante al RU. Esso, ai sensi dell'art. 22 comma 1 della L.R. 10/2010 e smi, illustra la variante al Regolamento Urbanistico e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della stessa L.R. 10/2010. Nella predisposizione del documento ed in particolare nella pur sintetica descrizione del quadro ambientale di riferimento della variante, ci siamo avvalsi dei contenuti del Documento preliminare di VAS relativo al RU, con il quale è stato fatto un recente e complessivo aggiornamento delle principali tematiche e problematiche ambientali che interessano il Comune.

I capitoli del Documento preliminare sono organizzati nel modo seguente.

La prima parte ha carattere introduttivo: richiama il quadro normativo di riferimento, lo scopo ed i soggetti coinvolti nella verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

La seconda parte riguarda specificatamente la variante, i suoi obiettivi e l'iter specifico di redazione e di valutazione che viene seguito.

La terza parte di questo Documento preliminare è costituita da una ricognizione dello stato dell'ambiente e una valutazione degli effetti attesi e della loro significatività.



## INTRODUZIONE

### Inquadramento legislativo

L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, o loro integrazioni, siano prese in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. Il procedimento di VAS è avviato dal proponente e deve concludersi anteriormente all'approvazione del piano.

Gli atti di riferimento per la Valutazione Ambientale Strategica sono:

- Direttiva 2001/42/CE con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale;
- D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. (in particolare D.Lgs 4/2008 e D.Lgs 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea, disciplinando VIA e VAS;
- La L.R. 65 del 10 novembre 2014, Norme per il Governo del Territorio;
- L.R. n° 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. (in particolare L.R. 69/2010 E l.r. 17/2016) "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.", con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 23 giugno 2011, n. 24/R "Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) e dell'articolo 35 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza);
- Decisione della Giunta Regionale Toscana n.2 del 27.6.2011, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011, contenente "Modello analitico per l'elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali";
- L.R. 6 del 17/02/2012 - "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla L.R. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005."

### Scopo del documento

Il presente documento costituisce parte integrante dell'avvio delle consultazioni per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010. Ai fini del procedimento di VAS, questo documento riporta una trattazione puntuale delle modifiche e degli effetti ambientali attesi. Viene trasmesso dal Proponente all'Autorità Competente e da questa, entro dieci giorni dal ricevimento, ai soggetti con competenze ambientali al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio. La trasmissione avviene con modalità telematiche ai fini della prevista fase di consultazione.

Il documento per la verifica di assoggettabilità ha quindi lo scopo di verificare se la variante possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed è alla base della decisione dell'Autorità Competente di assoggettare o escludere il piano dalla procedura di VAS e della eventuale definizione, ove occorra, delle necessarie prescrizioni per l'attuazione del piano.

Il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS deve concludersi con provvedimento dell'Autorità Competente prima dell'adozione della variante medesima.

La procedura di VAS è avviata preliminarmente al procedimento di adozione della variante, e deve concludersi prima della sua approvazione (art. 7 c.1 LR 10/2010).



### **Soggetti coinvolti nel procedimento**

I soggetti coinvolti nel procedimento sono i seguenti:

- Proponente: il Servizio Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente;
- Autorità Competente: Commissione Paesaggistica con la Delib. G.C. n. 34 del 15/02/2018
- Autorità Procedente: Consiglio Comunale come da Delib. G.C n 34 del 15/02/2018
- Responsabile Unico del Procedimento: Geom. Valter Bendoni Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente.

I Soggetti Competenti in materia Ambientale sono individuati dall'Autorità Competente in relazione ai contenuti ed alle caratteristiche del piano o del programma. In relazione alle consultazioni del processo di valutazione, potranno essere coinvolti anche i cittadini oltre alle associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone attraverso la messa a disposizione del presente documento sul sito internet del Comune e se necessario attraverso altri strumenti di informazione.

## **INFORMAZIONI PRELIMINARI SULLA VARIANTE AL RU**

### **Iter di pianificazione e valutazione ambientale**

La procedura di VAS è avviata durante la fase preparatoria della variante ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso piano. Il procedimento di VAS, secondo il percorso definito dal dispositivo regionale (art. 21 L.R. 10/2010 e s.m.i.), è caratterizzato dalle seguenti fasi e attività:

- lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, ove prevista, cioè nei casi di cui all'articolo 5, comma 3;
- lo svolgimento delle consultazioni in merito all' assoggettabilità, con recepimento di eventuali prescrizioni (nel termine di 30 g dall' invio del presente documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale;

Nel caso in cui l'esito della verifica di assoggettabilità di cui al punto a) sia negativo, ovvero l'autorità competente ritenga di non procedere alla VAS, al termine delle consultazioni:

- l'autorità competente emette il provvedimento con l' esito della verifica;
- di questo e delle eventuali prescrizioni formulate dai soggetti competenti viene data pubblicazione sul sito internet comunale.

Nel caso in cui l'autorità competente ritenga di procedere con la Valutazione Ambientale Strategica le fasi del procedimento sono le seguenti:

- fase preliminare per l' impostazione del rapporto preliminare
- l'elaborazione del rapporto ambientale;
- lo svolgimento di eventuali consultazioni;
- la valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato;
- la decisione;
- l'informazione sulla decisione;
- il monitoraggio.

Il presente documento verrà quindi trasmesso all'Autorità Competente per avviare la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Se dovesse essere riconosciuta la necessità di assoggettare alla procedura di VAS la Variante in oggetto, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica dovranno essere adottati contestualmente alla Variante, ed in seguito alla pubblicazione sul BURT verranno resi consultabili e pubblicati anche sul sito internet comunale, a disposizione delle istituzioni e dei soggetti interessati che potranno presentare osservazioni, pareri, segnalazioni, proposte, contributi con gli stessi tempi e modalità delle osservazioni alla Variante.



### Obbiettivi

La variante nasce dall'attività svolta dal Servizio Tecnico comunale, a partire dall'approvazione del RU, che è consistita nella segnalazione di alcuni paragrafi delle norme tecniche che in fase di gestione hanno determinato dubbi interpretativi, nella valutazione puntuale della fattibilità degli interventi in alcune aree di trasformazione entro il perimetro del territorio urbanizzato e nel recepire nuove disposizioni normative (D.P.G.R. 64/R - riunificazione dei parametri urbanistici).

L'intento è quello di precisare, di dettagliare l'articolato delle NTA, di correggere alcune imprecisioni pregresse e di meglio definire la modalità di attuazione degli interventi nelle aree di nuova edificazione, tenendo conto anche di criteri economici, sempre nel rispetto del principio di tutela del pubblico interesse e degli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico vigente enunciati nel relativo Rapporto Ambientale. In particolare, la variante proposta non incide sugli aspetti ambientale e territoriali e, per l'entità stessa delle modifiche che la compongono, non contrasta con gli obiettivi e le strategie del RU e del PSC.

Si specifica, inoltre, che il contenuto della variante non prevede nuove ipotesi di trasformazione permanente del suolo inedificato, non determina incremento dei carichi urbanistici, né introduce attività o destinazioni diverse rispetto a quelle previste, non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione primaria secondaria o comunque in generale di standard aggiuntivi per opere pubbliche.

Nel dettaglio le modifiche proposte riguardano 13 dei 108 articoli che compongono le Norme Tecniche di Attuazione, 12 delle 42 Schede Norma di cui all'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, e il conseguente aggiornamento degli elaborati cartografici riguardanti la disciplina del suolo.

## STRUTTURA DEL DOCUMENTO PRELIMINARE

### Fonti utilizzate

Per la redazione del presente documento sono stati utilizzati i dati ed i contenuti elaborati in occasione della redazione del R.U. con particolare riferimento al Documento preliminare per l'assoggettabilità a VAS.

Tale scelta è giustificata con il fatto di voler evitare una sistematica duplicazione dei dati in possesso dell'amministrazione e del valutatore, seguendo inoltre anche il principio di economicità degli atti, come previsto dalla Legge Nazionale 241/90.

### Contenuti della variante al RU oggetto di valutazione

Le strategie di sviluppo territoriale comunale, individuate negli obiettivi e negli indirizzi del Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, non hanno ad oggi subito modifiche sostanziali, pertanto si considerano validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facente parte degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio vigenti.

La situazione relativa alle risorse ambientali è stata indagata nel dettaglio nell'ambito del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico. Successivamente non sono intervenuti altri studi o contributi.

Riportiamo di seguito un elenco delle modifiche che si intendono sottoporre a verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Si tratta, come già detto, di rettifiche normative o di modifiche della disciplina delle aree edificabili che non prevedono l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche o interventi di modifica sostanziale su previsioni esistenti e non alterano la struttura del vigente atto di governo del territorio o il suo quadro conoscitivo.

In particolare le modifiche interessano:



- i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione:

Art 6 – Salvaguardie e norme transitorie

Art. 16 – Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 17 – Parametri per la dotazione di parcheggi

Art.18 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Art.21 – Definizione delle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente

Art.27 – Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso

Art 37 – Aree agricole urbane

Art. 41 – Recinzioni nelle aree urbane e nei centri rurali

Art. 43 – Aree di pertinenza delle aree urbane e nei centri rurali

Art. 54 – Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria

Art. 75 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Art. 62 – Manufatti per l' agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole

Art. 85 – Tracciati viari vicinale e fondativi

- le seguenti Schede Norma dell' Allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione:

TR1 – Celle Poggio Gomito

TR5 – Dicomano Rimaggio residenziale

RU1- Dicomano ex Palazzina ENEL

RA3 - Dicomano Aree verdi di via Fabbroni

TR6 – Dicomano Albereta via della Bruciatoia

RU3 – Dicomano Ex Consorzio Agrario

RA6 – Dicomano Anfiteatro della Pieve

RA11 – Dicomano Parcheggio degli Ex Macelli

RU6 – Dicomano Piazza Buonamici

RU11 - Dicomano Condominio via Nazario Sauro

RU13 – Dicomano Ex frantoio oleario

RA16 – Dicomano Piandratì Parcheggio lungo la SS. 67

- La cartografia della disciplina dei suoli

Di seguito si dà conto nel dettaglio di ciascuna modifica sopra elencata:

**Art. 6 – Salvaguardie e norme transitorie:** le norme tecniche di attuazione fanno salve le previsioni contenute nei piani attuativi convenzionati e in corso di realizzazione alla data di approvazione del RU, relativi ai comparti previsti nel previgente PRG. Per chiarirne la disciplina, una volta decorsi dieci anni dall' approvazione del piano senza che questo sia stato completato, si inserisce esplicito riferimento all' art. 110 della LR 65/2014 "Validità dei piani attuativi". In particolare, l'art 110 prevede, anche per il caso di cui sopra l'*obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo.*

La modifica è finalizzata ad evitare fraintendimenti e a semplificare la lettura delle norme alla luce dei disposti della nuova legge regionale.

**Art. 16 – Parametri urbanistici ed edilizi:** la modifica al presente articolo delle NTA allinea la definizione di SUL con quella contenuta nel DPGR 64R/2013. Il DPGR prevede comunque dei meccanismi di adeguamento automatico con superamento delle difformità presenti nella strumentazione comunale. Per tanto, indipendentemente della redazione della variante al RU, tali disposizioni risultano già operanti ed efficaci e quindi l'attività intrapresa con la variante è di tipo ricognitivo, finalizzata a una semplificazione di lettura evitando il generarsi di eventuali equivoci.

**Art. 17 Parametri per la dotazione dei parcheggi, comma 1. Parcheggi stanziali:**

l'articolo prevede, oltre agli standard previsti dal DM 1444/68, in tutto il territorio comunale e per ciascuna tipologia di costruzione, il reperimento di ulteriori posti per la sosta realizzati su aree private. In particolare, per le nuove costruzioni a destinazione residenziale nei centri abitati di Dicomano e Contea, oltre agli standard quantificati secondo decreto, è fatto obbligo di realizzare ulteriori 5 posti auto, 3 dei quali ad uso privato e 2 da cedere alla Pubblica Amministrazione. Con la variante oggetto della presente si riducono gli ulteriori posto auto da 5 a 3, dei quali 2 da cedere alla Pubblica Amministrazione ed 1 ad uso dei privati.





La modifica proposta scaturisce da una ricognizione degli interventi inseriti nelle Schede Norma del RU, con valutazione sia della effettiva superficie scoperta disponibile sui vari lotti, sia della loro fattibilità anche economica, stante ad oggi lo scarso interesse dimostrato da parte dei privati alla realizzazione di questa ulteriore dotazione di posti auto. Verrà mantenuta l'attuale previsione per un'area di trasformazione (RU3), che si colloca una zona assolutamente centrale dell'abitato.

La modifica al presente articolo delle NTA allinea la definizione di SUL con quella contenuta nel DPGR 64R/2013. Il DPGR prevede comunque dei meccanismi di adeguamento automatico con superamento delle difformità presenti nella strumentazione comunale. Per tanto, indipendentemente della redazione della variante al RU, tali disposizioni risultano già operanti ed efficaci e quindi l'attività intrapresa con la variante è di tipo ricognitivo, finalizzata a una semplificazione di lettura evitando il generarsi di eventuali equivoci.

#### **Art. 18 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente/contenuti e finalità:**

Allo stato attuale, nelle aree urbane e nei centri rurali il frazionamento di edifici esistenti non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile netta inferiore a 60 mq. Per il territorio aperto, tale limite minimo è di 100 mq. In considerazione delle richieste del mercato immobiliare locale, secondo quanto è emerso dal monitoraggio condotto dai tecnici, si ritiene di ridurre tali superfici minime portando a 48 mq la superficie utile abitativa netta minima nelle aree urbane e nei centri rurali e ad 80 mq il valore relativo al territorio aperto.

Si precisa che tale modifica non comporta in alcun modo una variazione della Sul complessiva per la destinazione residenziale delle singole UTOE.

Lo stesso articolo 18 prevede già al suo interno la possibilità dell'autorità comunale di concedere deroghe per casi particolari sempre che questo non contrasti con le esigenze di tutela del singolo immobile. La tutela dei singoli edifici è comunque garantita dai limiti agli interventi imposti in base alla classificazione degli edifici medesimi.

#### **Art. 21 – Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

L'articolo in esame definisce gli interventi edilizi ripercorrendo le definizioni contenute nel dpr 380/01 e s.m.i. e dettagliandone le casistiche in base alla lettura del patrimonio edilizio territoriale e della normativa regionale. Si inseriscono esplicitamente tra gli interventi di manutenzione straordinaria, la fattispecie delle tettoie pertinenziali, di cui al DPGR 64R (relativo all'unificazione dei parametri urbanistici) art 10 comma 3, lettera e). Tali tettoie infatti non si computano ai fini del conteggio della superficie utile lorda e non alterano la volumetria complessiva del fabbricato. Non trovano riscontro nella definizione di manutenzione ordinaria, né nel restauro e risanamento conservativo. Per cui si ritiene di citarle esplicitamente tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

#### **Art.27 – Distribuzione e localizzazione delle funzioni ne destinazioni d'uso**

La modifica all'articolo 27 è finalizzata a chiarire, con una diversa formulazione dei disposti, il divieto di variare l'uso dei piani terra dei palazzi storici verso la residenza e a consentire, diversamente da quanto prescritto dalla norma vigente, la variazione d'uso verso la residenza dei piani terra degli edifici del tessuto storico di pregio, sempre che ne abbiano i requisiti igienico sanitari e dimensionali.

#### **Art.37 – Aree Agricole Urbane**

Il presente articolo persegue il recupero e la riqualificazione di questi particolari ambiti urbani e la tutela degli elementi di invarianza in essi presenti attraverso la conservazione della trama fondiaria, degli impianti arborei, del reticolo idrografico e il mantenimento dell'assetto morfologico dei suoli. Vista la varietà di casistiche presenti sul territorio, a garanzia del rispetto dei principi di tutela sopra enunciati, per la soluzione di particolari situazioni si indica la necessità di concordare le eventuali scelte progettuali con i competenti uffici comunali, che potranno avvalersi anche del parere della Commissione Edilizia.

#### **Art.41 – Recinzioni nelle aree urbane e nei centri rurali**

#### **Art. 43 – Aree di pertinenza delle aree urbane e nei centri rurali**

#### **Art. 54 – Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza fondiaria**

In coerenza con i principi di tutela del paesaggio e dei plessi rurali l'articolato delle norme tecniche non consente la frammentazione con "separazioni fisiche interne permanenti" delle aree di pertinenza del patrimonio edilizio invariante, delle aree di pertinenza di edifici che si trovano nelle aree di protezione paesistica dei plessi o nei parchi storici o giardini formali. Al fine di chiarire i disposti degli articoli 41, 43 e 54 e di garantirne la corretta applicazione, si ritiene di dover specificare ciò che è invece consentito, nel rispetto dei principi di tutela delle valenze paesaggistiche ed ambientali sopra esposti. In particolare, si esplicita che è consentita, la delimitazione esclusivamente per mezzo





di "sistemazioni a verde, di staccionate di legno con elementi semplicemente infissi al suolo, che comunque non si configurino come separazioni continue e invalicabili".

**Art.42 – Piscine e campi da gioco e attrezzature per il tempo libero nelle aree urbane e nei centri rurali e Art.55 – Piscine, campi da gioco e attrezzature per il tempo libero nel territorio rurale:**

L'articolato delle norme tecniche di attuazione limita la realizzazione delle attrezzature per il tempo libero per il fatto che esse costituiscono interventi di trasformazione urbanistico edilizia e, come tali, incidono sulle risorse essenziali del territorio. In particolare, è consentita la realizzazione di una sola opera autonoma a corredo per ogni complesso edilizio unitario. La modifica proposta consiste nell'allineamento della definizione di complesso edilizio unitario con quanto descritto dal regolamento regionale 64 R dell'11 novembre 2013 e nel demandare ad un confronto con l'ufficio tecnico comunale e al parere della Commissione Edilizia Comunale l'analisi di situazioni particolari. L'intento è quello di chiarire i disposti della norma per ridurre la possibilità di errate interpretazioni.

**Art.75 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili:**

La variante al presente articolo introduce la possibilità di installare impianti fotovoltaici e termici solari non solo sulle coperture degli edifici (con esclusione di quelli ricadenti nel tessuto storico di pregio o nel perimetro dei beni paesaggistici) ma anche sulle strutture di arredo delle aree pertinenziali quali pergolati e gazebi.

Lo scopo è quello di incentivare l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto dei principi di tutela paesaggistica e ambientale e dei disposti della Legge Regionale 11/2011 "Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39 (Disposizioni in materia di energia) e alla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio)" che indica il nostro territorio come non adatto alla predisposizione di impianti solari a terra.

**Art. 62 – manufatti per l' agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole:**

L' articolo disciplina la realizzazione dei suddetti manufatti in termini di superfici massime consentite in riferimento alla destinazione d' uso e alla superficie fondiaria del terreno su cui tali manufatti vengono realizzati, di altezze massime in gronda, di distanze minime dai manufatti esistenti e di soluzioni tecnologiche e tipologia dei materiali. La modifica riguarda il calcolo delle altezze minime in gronda ai manufatti. In particolare, si esplicita che l' altezza massima di 2.20 m è da calcolare a partire dal piano di campagna o dalla quota del battente idrico nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata. Lo scopo è quello di includere nella disciplina del presente articolo anche quei manufatti realizzati in prossimità degli alvei fluviali, sopraelevati dal piano di campagna in modo da non ostacolare il deflusso delle acque in relazione ad inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale. Tali manufatti sono quelli riconducibili alla fattispecie di cui all' art. 2 comma 9 lettera g) della Legge Regionale n. 21 del 21 maggio 2012..

**Art.85 – Tracciati viari vicinali e fondativi:**

I tracciati viari vicinali e fondativi sono ritenuti invariati strutturali e per tanto l'obbiettivo della norma è quello di conservarne le originarie caratteristiche del tracciato, di giacitura, di sezione, evitando l'introduzione di elementi incongrui. Inoltre, è prescritto "il mantenimento del fondo bianco o per particolari esigenze di manutenzione l'utilizzo di terre stabilizzate con impiego di inerti tipici dei luoghi." Per attivare un maggior controllo sull' effettivo rispetto di queste prescrizioni, si ritiene di dover demandare ad un confronto con l'ufficio tecnico qualsiasi scelta riguardante l'impiego di materiali diversi da quelli originari per evitare scelte non idonee ed un dispendioso ripristino dello stato dei luoghi.

**TR1 – Celle Poggio Gomito:**

L' area di trasformazione fa parte di uno dei centri abitati minori del Comune di Dicomano e si trova in zona libera da vincoli sovraordinati. Fa parte di quelli che il PSC individua come tessuti di ricucitura morfologica, senza però la presenza di invarianti.

La disciplina dell'area di trasformazione prevede che gli interventi di interesse privato siano subordinati alla contestuale realizzazione di opere di interesse pubblico interne al comparto e alla riqualificazione per il recupero a fini abitativi di due edifici di proprietà privata, posti al di fuori del comparto. La modifica della scheda norma consiste nell' eliminare, dalle opere in capo al lottizzante, la riqualificazione dei due edifici posti al di fuori del comparto, dato che non sono da destinarsi ad attrezzature d' interesse pubblico e nel richiedere invece, la realizzazione della dorsale acquedotto e fognatura dalla zona del metanodotto (più a valle), fino al comparto stesso.



### **TR5 - Dicomano Rimaggio Residenziale**

La variante prevede la modifica dello schema planimetrico con la simulazione progettuale. Tenendo conto della morfologia del terreno, che declina verso la strada statale, si vorrebbero collocare i fabbricati più a monte, rispetto alla posizione attualmente indicata nello schema. Le sistemazioni a verde e i filari utili a mitigare la percezione visiva e/o a presidiare i suoli vengono mantenuti come previsti nella scheda norma iniziale. Si eliminano inoltre alcune delle opere esterne al perimetro della scheda a cui il lottizzante è tenuto per la realizzazione dell'intervento, introducendo la possibilità per l'Amministrazione, in alternativa alle suddette opere, di ottenere la cessione gratuita di terreni fuori dal comparto.

### **RU1 - Dicomano Palazzina Enel**

comprende un fabbricato con destinazione d'uso mista residenziale ed artigianale con la relativa pertinenza. L'ipotesi progettuale contenuta nella scheda norma consente la realizzazione di un ampliamento in sopraelevazione con sul pari a quella esistente. Tenuto conto delle caratteristiche costruttive del fabbricato, delle disposizioni delle nuove norme tecniche sulle costruzioni e della classificazione sismica del territorio, si ritiene opportuno consentire l'ampliamento anche in adiacenza, essendo questo compatibile con le dimensioni del lotto e non pregiudicando la realizzazione dei parcheggi e dei necessari spazi di manovra. Si prevede inoltre la possibilità di cessione alla Pubblica Amministrazione di aree fuori comparto in luogo della corresponsione di una parte o della totalità degli oneri di urbanizzazione

### **RA3 – Dicomano Area verde di via Fabbroni e TR6 - Dicomano Albereta via Buciatoia**

Le due aree di previsione urbanistica sono adiacenti l'una all'altra e si trovano all'interno del centro urbano in una zona tutelata per legge ai sensi dell'art 142 del DLgs 42/2004 e smi, per la vicinanza con il fiume Sieve.

La scheda norma dispone la realizzazione di fabbricati allineati alle villette già esistenti con accesso lungo via Fabbroni. Data la particolare conformazione del terreno e della viabilità si propone la modifica dello schema progettuale illustrato nella scheda norma, consentendo l'accesso alle nuove unità immobiliari dal lato di via Buciatoia, riorganizzando la distribuzione planimetrica dei fabbricati senza alcuna modifica della SUL prevista. L'intervento di trasformazione di cui alla scheda TR6 è subordinato alla esecuzione delle opere di sistemazione dell'area verde RA3. Quest'ultima, non costituendo più la zona di accesso alle abitazioni della TR6, verrà ridimensionata e riqualificata come area verde di arredo stradale. In considerazione della presenza, nel raggio di pochi metri, di due capienti parcheggi pubblici, si ritiene di rinunciare ai 2 parcheggi per la sosta stanziale da cedere alla Pubblica Amministrazione secondo le previsioni attuali. Stante la vicinanza con i fabbricati del PEEP, in luogo della realizzazione della quota da destinare a Edilizia Residenziale per finalità Sociali, si vorrebbe riservarsi la possibilità, in sede di convenzione, di richiedere altre opere d'interesse pubblico fuori comparto per l'ammontare di un pari importo economico.

Gli obiettivi che si perseguono con le modifiche sopra illustrate consistono in un miglior rapporto tra la viabilità comunale e l'accesso carrabile ai nuovi alloggi ed un utilizzo degli oneri in capo al lottizzante più mirato alle effettive esigenze della zona.

### **RU3 – Dicomano Ex Consorzio Agrario**

Data la centralità dell'area, ubicata sulla piazza principale, dove si svolgono il mercato settimanale e alcuni eventi a cadenza stagionale, si prevede di mantenere, oltre allo standard a parcheggio calcolato in base al DM 1444/68, una dotazione di ulteriori 5 posti auto per la sosta stanziale, di cui 3 ad uso privato e 2 da cedere alla pubblica Amministrazione. Questo non comporterà comunque utilizzo di suolo inedificato. La disciplina della scheda norma in assenza di piano attuativo prevede la possibilità di interventi sul fabbricato che non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 e non determinino nuove unità immobiliari o modifica della destinazione d'uso. Per allineare tale disciplina con i più recenti aggiornamenti della normativa regionale che, diversamente dal passato, comprende tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche il frazionamento, la variante consente la creazione di nuove unità immobiliari, continuando a limitare gli interventi ammessi alla ristrutturazione edilizia C1 e ad escludere la modifica della destinazione d'uso verso il residenziale.



#### **RA6 – Dicomano Anfiteatro della Pieve**

La variante non stravolge gli obbiettivi della scheda norma relativa a quest'area, ma puntualizza alcune previsioni sempre nell'ottica di restituire al pubblico utilizzo questa area di interlocuzione, ad oggi non sfruttata. La disciplina attuale prevede un giardino terrazzato con piani di seduta in legno o pietra in stile anfiteatro. Poiché gli uffici non hanno recepito un concreto interesse ad un utilizzo di questo tipo, pur mantenendo la soluzione tecnica delle gradonate per gestire il sensibile declivio del terreno, si intende creare uno spazio pubblico verde di tipo tradizionale, attrezzato con idonei arredi e risolvendolo progettualmente con tutte le attenzioni necessarie ad un corretto inserimento rispetto alle strutture urbane circostanti e vista la prossimità con il nucleo storico della Pieve.

#### **RA11 – Dicomano Parcheggio Ex Macelli**

La modifica riguarda lo schema progettuale contenuto nella scheda norma. Si tratta di un ripensamento della distribuzione dei parcheggi e delle fasce verdi, dettata da un rilievo accurato della zona. Viene mantenuto fermo l'obbiettivo generale di un intervento di qualità, e l'esigenza particolare di proseguire il filare alberato lungo viale Mazzini e via della Bruciatoia.

#### **RU6 – Dicomano Piazza Buonamici**

Nell'area residua delle distruzioni belliche, in affaccio su via Dante, il RU prevede la realizzazione di un fabbricato che completi il fronte di Piazza Buonamici e che ospiti attrezzature private socio-assistenziali ad uso pubblico. Da una più mirata analisi della fattibilità dell'intervento, vista anche la frammentazione delle proprietà, emerge la necessità di destinare la superficie di nuova edificazione ad una funzione specificatamente pubblica, anche attraverso l'acquisizione dei terreni tramite procedura espropriativa.

#### **RU11 – Dicomano Condominio via Nazario Sauro**

La scheda norma prevede la possibilità di sopraelevare l'edificio di via Nazario Sauro e subordina l'eventuale cambio di destinazione d'uso per un riutilizzo residenziale dell'unità immobiliare posta alla quota di piazza Buonamici, ora commerciale, all'eliminazione del passaggio sopraelevato di collegamento con la piazza e alla sua sostituzione con un ascensore. Mantenendo in capo all'esecutore dell'intervento la riqualificazione del prospetto dell'edificio sulla piazza Buonamici, si ritiene di poter mantenere il collegamento pedonale tra la piazza ed il piano ad uso commerciale, anche in caso di variazione ad un uso residenziale di detto piano del fabbricato.

#### **RU13 – Dicomano Ex frantoio oleario**

La disciplina contenuta nella scheda norma prevede la possibilità di sopraelevare il fabbricato esistente. In assenza di piano attuativo o progetto unitario, all'edificio si applicano le disposizioni di cui all'art.24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché tali interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 e non determinino incremento del numero delle unità immobiliari o modifica della destinazione d'uso. Con la presente variante si consente il frazionamento in assenza di piano attuativo o progetto unitario. La modifica è volta ad allineare gli interventi ammessi nell'area di riqualificazione in esame con gli indirizzi del testo unico edilizia aggiornato che consente il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari anche nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria.

#### **RA16 – Dicomano Piandratì Parcheggio lungo la SS67**

La variante consiste nell'aggiornamento dello schema progettuale allegato alla scheda norma dell'area di riqualificazione. Tale aggiornamento scaturisce da una riconsiderazione del sito e dei punti di accesso al parcheggio, che ne motivano la modifica a carattere distributivo dei posti auto e delle alberature. Inoltre, si elimina dalla planimetria il segno grafico che indica il raccordo alla strada carrabile, prevista dal vecchio PRG sulla lottizzazione adiacente all'area RA16 e che non è stata realizzata. Si segna, invece, il collegamento pedonale tra la SS.67 e la lottizzazione adiacente, che lo schema della scheda norma attuale interrompe all'interno del comparto.

## *RICHIAMI AL QUADRO CONOSCITIVO AMBIENTALE DEL R.U.*

Il documento di valutazione ambientale strategica del RU (Allegato 2 alle Norme Tecniche di Attuazione) individua i seguenti aspetti territoriali ed ambientali: Acqua, Aria, Rumore, Radiazioni, Energia, Suolo, Clima, Natura e biodiversità, Salute, Aspetti Socio Economici, Mobilità. Per ciascuno di essi ne descrive lo stato, le criticità, gli obiettivi da perseguire in termini di sostenibilità ed i vincoli alla trasformabilità. Individua inoltre i possibili effetti sulle risorse a seguito di eventuale trasformazione. Dà conto delle aree di pregio ambientale e paesaggistico tutelate con da leggi regionali e vincoli diretti.

Ai fini della variante oggetto della presente relazione tutto quanto contenuto nel documento di Valutazione Ambientale Strategica, relativo al RU, viene ritenuto valido.

## *INQUADRAMENTO DELLE MODIFICHE PROPOSTE CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE e CON LE RISORSE DEL TERRITORIO*

Le modifiche all' articolato delle Norme Tecniche di Attuazione consistono in gran parte in variazioni finalizzate a chiarire alcuni punti per l'interpretazione dei quali si sono riscontrate ambiguità o difficoltà in fase di gestione. In alcuni casi si introduce, in merito alle scelte progettuali, la necessità di un confronto con gli uffici tecnici, proprio al fine di garantire la corretta applicazione della disciplina anche per specifiche situazioni particolari. Inoltre, si intende allineare i disposti delle Norme Tecniche con i più recenti aggiornamenti della normativa nazionale e regionale. Sono di questa fattispecie, a carattere quindi manutentivo, le modifiche agli artt. 6, 16, 21 37, 41, 43, 54, 42 ,55 e 85 e per tanto non contrastano con i criteri dello strumento urbanistico vigente, né interagiscono con le risorse del territorio.

Dei restanti articoli modificati, si riportano di seguito alcune note puntuali:

### **Art. 17 Parametri per la dotazione dei parcheggi, comma 1. Parcheggi stanziali**

Con la variante si intende ridurre il numero dei parcheggi per la sosta stanziale ad uso dei privati, che il lottizzante è tenuto a realizzare. Non vengono in alcun modo modificati gli standard urbanistici, in quanto il reperimento di questa tipologia di posti auto è aggiuntivo rispetto allo standard a parcheggio. L' interesse pubblico è tutelato, poiché rimane invariato il numero dei posti auto da cedere all' Amministrazione. La modifica non contraddice la Valutazione Ambientale Strategica del RU, nella quale è specificato che per il territorio comunale non si registrano problemi per la sosta, se non in occasione di particolari eventi.

In merito alle risorse del territorio non si evidenziano interazioni significative.

### **Art. 18 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente/contenuti e finalità:**

La modifica non contraddice l' indicazione del RU di sovradimensionare le pezzature minime degli alloggi rispetto ai disposti della normativa nazionale. Si ritiene infatti che sia sostanzialmente corretta la lettura del tessuto socio economico e delle tipologie edilizie presenti sul territorio fatta al momento della pianificazione. C'è però la necessità di tenere in considerazione i fenomeni economici degli ultimi anni, che hanno prodotto anche nei centri urbani minori la richiesta di mini appartamenti per giovani coppie o per anziani soli.

La tutela della qualità architettonica è comunque garantita dalle norme e dai vincoli sovraordinati. La riduzione della metratura in territorio aperto o nei centri rurali non è tale da fare immaginare un aumento della densità abitativa in grado di determinare un deterioramento delle risorse territoriali in termini di rumore, qualità dell'aria e dell'acqua, o di consumi energetici.

Nel territorio urbanizzato le nuove unità immobiliari che potrebbero costituirsi sono compatibili con il dimensionamento delle reti dei servizi, con le attrezzature e i parcheggi pubblici e con le reti infrastrutturali. Si rimarca che comunque la riduzione dei minimi dimensionali per l' alloggio, anche in questo caso, non è tale da determinare un aumento significativo della densità.

#### **Art.27 – Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso**

La ragione della modifica è quella di favorire la riqualificazione dei fabbricati del centro storico, anche consentendo l'uso residenziale dei piani terra. La variante in questo risulta coerente con il criterio generale della riqualificazione dell'esistente e non incide sulle dimensioni dello strumento urbanistico.

In merito ai posti auto per la sosta stanziale, l'art. 17 delle NTA non ne prescrive il reperimento nel centro storico. Sono comunque presenti parcheggi pubblici gratuiti diffusi e quindi anche le zone più centrali ne risultano servite.

Come per il punto precedente, l'eventuale aumento del numero di unità immobiliari che dovesse verificarsi a seguito della variante, è compatibile con le reti e le infrastrutture del territorio e, per la quantità stessa dei piani terra effettivamente sfruttabili a residenziale, non sarebbe tale da far prospettare un aumento significativo della densità abitativa.

#### **Art.75 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili:**

L'obiettivo è quello di favorire l'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili.

La modifica è coerente con gli obiettivi generali della sostenibilità e della salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e con le strategie del Piano Strutturale.

#### **TR1 – Celle Poggio Gomito:**

L'intento della variante è quello di garantire il più possibile una continuità delle reti dei pubblici servizi in questo centro minore che ha visto negli ultimi anni alcune iniziative private per la riqualificazione dell'esistente e l'attivarsi di piani relativi a nuovi lotti.

L'obiettivo è coerente con la strategia generale del RU di riconoscere il carattere policentrico del nostro territorio e di valorizzarlo, in questo caso, dotando la zona della rete dei servizi, presente solo in parte.

La modifica descritta nei paragrafi precedenti non varia la SUL di nuova edificazione prevista e quindi non produce impatti ambientali nuovi rispetto alle valutazioni fatte in sede di predisposizione del Regolamento Urbanistico vigente.

In merito alla qualità del recupero dei fabbricati limitrofi, la classificazione stessa dei medesimi e la disciplina degli interventi ammessi garantiscono un corretto intervento, benché di tipo diretto e non più inserito nella scheda norma come opera fuori comparto.

#### **TR5 - Dicomano Rimaggio Residenziale**

La modifica non determina la realizzazione di nuova Sul ma soltanto lo slittamento di circa 5 m più a monte dei fabbricati in previsione.

L'area di trasformazione risulta sostanzialmente libera da vincoli paesaggistici e ambientali. Fa eccezione una piccola porzione di terreno nella fascia collocata più a monte, in prossimità delle colline, che però non è interessata dalla variante.

Non ci sono elementi che possano indicare controindicazioni legate all'assetto dei suoli o impatti imprevisti sulle risorse del territorio.

#### **RU1- Dicomano Palazzina Enel**

La possibilità di realizzare l'ampliamento previsto dal RU anche in adiacenza al fabbricato esistente, nel resede asfaltato, oltre che in sopraelevazione non determina consumo di suolo inedito. L'area di riqualificazione è libera da vincoli paesaggistici o ambientali.

#### **RA3 – Dicomano Area verde di via Fabbroni e TR6 - Dicomano Albereta via Buciatoia**

La modifica all'area di trasformazione TR6 consiste nella riconfigurazione della distribuzione dei volumi all'interno del comparto, senza variazione della Sul prevista dal RU.

L'adiacente area di riqualificazione ambientale RA3 (situata lungo strada) viene in parte inclusa nell'area TR6, in considerazione dell'andamento del terreno. La nuova perimetrazione della RA3 segue la curva di livello che separa le due aree di trasformazione. Questo non snatura la finalità della previsione urbanistica, infatti si conserva una striscia lungo strada di verde di arredo, benché dimensioni leggermente ridotte.

Per quanto riguarda i fabbricati della TR6, si intende consentire la tipologia edilizia delle villette bifamiliari, anziché le abitazioni a schiera su due livelli, previsti dalla scheda norma vigente. La tipologia proposta è coerente con l'edificato presente nella zona ed anche con un certo tipo di richiesta del mercato immobiliare locale.



Gli allineamenti dei fabbricati rimangono i medesimi.

L'area è classificata in pericolosità media da alluvione fluviale, per tanto il lottizzante, indipendentemente dalla configurazione planimetrica dell'intervento, è tenuto a provvedere alla realizzazione delle opere necessarie per la sicurezza idraulica.

Le modifiche apportate alla scheda norma non comportano ostacolo alla realizzazione delle suddette opere, né si evidenziano nuovi impatti sulle risorse del territorio rispetto alle valutazioni fatte in sede di pianificazione urbanistica.

### **RU3 – Dicomano Ex Consorzio Agrario**

L'allineamento dei disposti della scheda norma rispetto al recente aggiornamento del dpr380/01, comporta la possibilità di frazionare il piano terra del fabbricato esistente, che comunque non può avere destinazione residenziale. Questo non contraddice gli obiettivi generali della scheda norma vigente, né determina la creazione di nuova SUL. In parallelo alla possibilità di aumento delle unità immobiliari si mantiene la ampia dotazione di parcheggi stanziali prevista dal RU vigente, che viene invece ridotta con la modifica dell'art 17 per tutte le altre aree di trasformazione. Il possibile aumento di unità immobiliari è compatibile con la dotazione della rete dei servizi. Per le dimensioni stesse del fabbricato, l'impatto in termini di consumo delle risorse del territorio che si può prevedere è di lieve entità.

### **RU13 – Dicomano Ex frantoio oleario**

L'eventuale frazionamento del fabbricato non comporterebbe aumento della Sul ed è coerente con le finalità generali della scheda norma che consistono nella riqualificazione del fabbricato e dell'area circostante. Trattandosi di un edificio del centro storico, l'aumento delle unità immobiliari non comporta obblighi in termini di reperimento dei parcheggi per la sosta stanziale di cui all'art. 17, proprio ai sensi del medesimo art. 17 comma 1.4

### **RA16 – Dicomano Piandratì Parcheggio lungo la SS67**

Le modifiche proposte intendono produrre un miglioramento della fruibilità della zona e del suo collegamento pedonale con l'esistente. Viene eliminata una strada carrabile prevista a collegamento del parcheggio pubblico con la lottizzazione adiacente. Detta strada, parallela alla SS67, era prevista nel PRG, ma non ha trovato realizzazione con il piano attuativo relativo alla lottizzazione stessa.

In termini di Mobilità la modifica all'area del parcheggio con l'eliminazione della strada prevista nel PRG non produce effetti significativi. L'asse di riferimento per il flusso carrabile della zona è invariabilmente quello della SS67. L'accesso al parcheggio pubblico dalla statale viene riprogettato collocandolo in una posizione che lo rende più funzionale e agevole per entrambi i sensi di marcia.

Per il resto non si evidenziano effetti rilevanti sulle risorse del territorio.

## **INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

### **Coerenza interna**

Le modifiche che compongono la variante oggetto di valutazione non incidono in modo significativo né contrastano con gli obiettivi dello strumento urbanistico vigente, bensì si inseriscono nel quadro degli obiettivi generali e sono volti a sostanziarne il raggiungimento. Nella precedente descrizione di ciascuna modifica si è cercato di evidenziare come l'intento della variante sia quello di migliorare





l'applicazione di alcune norme o di chiarirne il contenuto e la fattività di alcuni interventi. Per tanto, quanto proposto si inserisce all' interno della disciplina dello strumento urbanistico coerentemente con i contenuti del medesimo. Soltanto nel testo dell' art 27 "Distribuzione e localizzazione delle funzioni e destinazioni d'uso" si apporta una reale modifica dei disposti della norma, che però risulta coerente con i principi generali della pianificazione del territorio e non implica aumento del dimensionamento dello strumento urbanistico.

### **Coerenza esterna**

#### **Con il Piano Strutturale**

Poiché la variante si basa sulla validità del quadro conoscitivo del RU e, poiché questo è esplicitamente formato sugli elementi del quadro conoscitivo del Piano Strutturale del 2007, la variante proposta risulta con esso coerente.

#### **Con il PIT**

Come indicato puntualmente nel capitolo che precede, le modifiche alla disciplina delle aree di trasformazione e riqualificazione contenuta nelle diverse schede norma, non comporta variazioni rilevanti ai fini della tutela paesaggistica, sia per l'entità delle modifiche stesse, sia perché molte delle aree in esame non ricadono in zone soggette a vincolo paesaggistico o ambientale. In merito all' articolato delle NTA, i punti oggetto della variante che possono riguardare ambiti soggetti a vincolo paesaggistico per legge, sono interessati da modifiche volte alla maggiore tutela delle valenze territoriali o finalizzate a esplicitare disposizioni presenti in provvedimenti regionali per agevolare la corretta lettura delle norme. Per tanto, la variante risulta in linea con quanto rilevato nella scheda d' ambito n. 7 - Mugello del PIT.

## **EFFETTI AMBIENTALI ATTESI**

### **Caratteristiche Ambientali, Culturali e Paesaggistiche delle aree interessate**

Il Comune di Dicomano ricade nell'Ambito di paesaggio n. 7 del PIT regionale avente valenza di piano del paesaggio. Nel territorio comunale sono presenti beni paesaggistici da sottoporre a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 art. 136 e art. 142 ma gli stessi sono ben individuati e salvaguardati da una specifica disciplina.

Nel territorio comunale si segnala la presenza di una zona ZSC (Zone speciali di Conservazione) Muraglione Acquacheta, che non è interessata dalla variante.

La variante prevede allineamenti della disciplina del R.U. alla normativa regionale, dettagliamenti delle disposizioni dell' articolato delle Norme Tecniche di Attuazione, volti alla maggior tutela della loro corretta applicazione e, una ricognizione degli interventi sulle aree di trasformazione e riqualificazione con modifiche che non alterano in alcun modo le superfici o gli standard delle singole Utoe e che quindi non incidono sull' impatto degli interventi approvati.

### **Valutazione degli effetti attesi**

Le modifiche a carattere manutentivo agli articoli delle Norme Tecniche non interagiscono in alcun modo con le risorse del territorio e quindi non producono effetti su di esse.

Il possibile aumento delle unità immobiliari a seguito della modifica di alcuni articoli delle norme, non ha entità tale da far prospettare un impatto significativo sulle risorse del territorio.

La modifica all' art 75 persegue la promozione della produzione di energia da fonti rinnovabili e quindi l' effetto prodotto, benché di entità lieve, è da ritenersi positivo.

Per quanto riguarda le aree di trasformazione, la trattazione puntuale degli effetti attesi per le aree interessate dalle più significative modifiche è contenuta nel paragrafo che precede, relativo all' inquadramento delle modifiche con il regolamento urbanistico vigente e con le risorse del territorio.





Per le aree non oggetto della suddetta trattazione puntuale, le modifiche sono di carattere manutentivo, o consistono in allineamento alle norme di rango superiore o nel dettagliamento delle disposizioni contenute nelle schede norma.

### **Eventuali misure compensative**

Dalla valutazione degli effetti attesi e della compatibilità ambientale degli interventi, dato che la Variante in oggetto non riguarda nuove previsioni urbanistiche o modifica a quelle esistenti e non introduce effetti ambientali significativi, non si prevedono misure di riduzione e compensazione.