

COMUNE DI CORTONA (Arezzo)

Articolo 25 della legge regionale n. 10/2010 - Variante semplificata al Regolamento Urbanistico comunale con contestuale Piano di Lottizzazione per rinnovo del Piano Attuativo approvato con Del. C. C. n. 579/1997 e successiva variante approvata con Del. C. C. n. 63 del 30/09/2013. Richiedente Soc. Immobiliare S. Margherita S.r.l - Avviso di deposito della documentazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS): Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica.

Ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale n. 10/2010;

SI RENDE NOTO

Che presso la Segreteria del Comune, per sessanta giorni consecutivi, dalla data di pubblicazione del presente avviso sul B.U.R.T., secondo i disposti dell'articolo 25 della legge regionale n. 10/2010, è depositata la documentazione di V.A.S. (Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica);

Che la suddetta documentazione di V.A.S. è consultabile e scaricabile anche nel sito del Comune di Cortona (www.comunedicortona.it).

Che ai sensi ai sensi dell'art. 25, comma 1 della legge regionale n. 10/2010 sono fornite le seguenti indicazioni:

- Titolo della proposta di piano o programma: Variante semplificata al Regolamento Urbanistico comunale con contestuale Piano di Lottizzazione per rinnovo del Piano Attuativo approvato con Del. C. C. n. 579/1997 e successiva variante approvata con Del. C. C. n. 63 del 30/09/2013;
- Indicazione del richiedente: Soc. Immobiliare S. Margherita S.r.l
- Indicazione dell'autorità precedente: Consiglio Comunale del Comune di Cortona;
- Indicazione dell'autorità competente: Commissione tecnica costituita da tre membri esterni all'Amministrazione Comunale;

Che ai sensi ai sensi dell'articolo 25, della legge regionale n. 10/2010 entro il termine di sessanta giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso, chiunque può prendere visione e presentare proprie osservazioni e pareri all'autorità competente ed all'autorità precedente in merito alla procedura di V.A.S. facendole pervenire al Comune di Cortona - Ufficio Protocollo Palazzo comunale: Piazza della Repubblica, 13 52044 Cortona (Arezzo), oppure tramite PEC al seguente indirizzo: protocollo@pec.comune.cortona.ar.it

Si fa presente che il Comune è esente dal pagamento dei diritti di pubblicazione in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 20 della L.R. 65/2014 e della L.R. 10/2010.

La Pubblicazione del presente avviso verrà eseguita nel rispetto delle disposizioni di Legge e precisamente all'albo pretorio, nel B.U.R.T. e nel sito ufficiale del Comune di Cortona.

Il Responsabile del Procedimento
Marica Bruni

COMUNE DI CORTONA
Provincia di Arezzo

**VARIANTE SEMPLIFICATA
AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
CON CONTESTUALE PIANO DI LOTTIZZAZIONE**



RAPPORTO AMBIENTALE
Valutazione Ambientale Strategica VAS

(L.R. 10/2010 e s.m.i.)

Proponente
IMMOBILIARE S. MARGHERITA S.r.l.
SINALUNGA (SI)

Progettista
Arch. Annamaria Bartoli
Bagno a Ripoli (FI)

INDICE

1. INTRODUZIONE

- 1.1 Inquadramento legislativo – Il processo valutativo in Toscana – Normativa di riferimento
- 1.2 Strumenti urbanistici comunali di riferimento
- 1.3 Finalità del documento

Parte I – Valutazione dello stato e delle pressioni sulle risorse

2. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DELLE RISORSE E DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI

- 2.1 Contesto demografico e socioeconomico
- 2.2 Sistema aria
- 2.3 Sistema acqua
- 2.4 Suolo e sottosuolo
- 2.5 Biodiversità, beni culturali e paesaggio

Parte II - Valutazione Strategica della Variante semplificata al RU con contestuale P. di L.

3. VERIFICA DI COERENZA INTERNA

- 3.1 Obiettivi, strategie e azioni della variante
- 3.2 Obiettivi di sostenibilità ambientale
- 3.3 Coerenza interna

4. VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA

- 4.1 Coerenza rispetto al Regolamento Urbanistico
- 4.2 Coerenza rispetto al Piano Strutturale
- 4.3 Coerenza rispetto al PTCP di Arezzo
- 4.4 Coerenza rispetto al PIT/PPR
- 4.5 Analisi del contesto rispetto alle INVARIANTI STRUTTURALI del PIT/PPR

5. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI RISPETTO ALLO STATO PRECEDENTE DI RU

6. MISURE DI MONITORAGGIO

7. SINTESI NON TECNICA

1. INTRODUZIONE

La presente relazione costituisce il documento di Rapporto Ambientale per la VAS, relativamente ad una Variante Urbanistica semplificata al R.U. comunale per la riproposizione con lievi modifiche di una zona di trasformazione tramite Piano di Lottizzazione, contrassegnata nel RU comunale dal Comparto edilizio "Co" e denominata "Piano di Lottizzazione LE CORTI", già parzialmente attuata ed urbanizzata.

1.1 INQUADRAMENTO LEGISLATIVO – IL PROCESSO VALUTATIVO IN TOSCANA

In linea con i contenuti della **Direttiva 2001/42/CE**, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è lo strumento di valutazione delle scelte di programmazione e di pianificazione urbanistica e territoriale.

La VAS persegue l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali durante il procedimento di adozione e di approvazione di tutti quei piani e programmi che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

In Italia la Direttiva VAS è stata recepita con il **D.Lgs. 152/2006** "Norme in materia ambientale", modificato e integrato con il **D.Lgs. 4/2008** e con il **D.Lgs. 128/2010**.

La **Regione Toscana** ha provveduto a disciplinare la materia con la **L.R. 10/2010** e s.m.i.

Normativa Comunitaria

- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

Normativa Nazionale

- D.Lgs. 29/06/2010, n.128 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69"
- D.Lgs. 16/01/2008, n.4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale"
- D.Lgs. 3/04/2006, n.152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.

Normativa Regionale

- L.R. 12/02/2010 n. 10 "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 s.m.i.
- L.R. n. 6/2012 "Disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza" e s.m.i.
- L.R. 10/11/2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i.

Il processo di VAS si articola nelle seguenti fasi:

- Verifica di assoggettabilità (fase di screening), allo scopo di valutare se un piano o programma, o sua modifica, possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi sia da assoggettare alla procedura di VAS.
- Fase preliminare (fase di scoping) alla stesura del rapporto ambientale, in cui viene predisposto un documento preliminare al fine di impostare e definire i contenuti, ossia la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale.
- Elaborazione del rapporto ambientale, fase nella quale viene elaborato il documento contenente tutte le informazioni necessarie per la VAS, compresa la sintesi non tecnica.
- Svolgimento delle consultazioni: i documenti redatti vengono messi a disposizione, con vari mezzi, sia ai soggetti con competenze ambientali (SCA) che al pubblico.

- Decisione e informazione circa il parere motivato, approvazione del piano da parte dell'autorità procedente e relativa pubblicazione.
- Monitoraggio in itinere ed ex-post degli effetti ambientali del piano o del programma.

I soggetti coinvolti nel procedimento ai fini VAS, sono:

- **Autorità Proponente:** Nel caso in oggetto, trattandosi di piano/programma di iniziativa privata, il Proponente è la Soc. Immobiliare S. Margherita srl.
- **Autorità Procedente:** Consiglio Comunale con il supporto dell'ufficio tecnico di riferimento.
- **Autorità Competente:** Tecnici esterni individuati dall'Amministrazione comunale.

1.2 STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI DI RIFERIMENTO

Gli strumenti comunali che costituiscono il quadro di riferimento della variante in oggetto sono:

- **Piano Strutturale.** Approvato con Deliberazione del C.C. n. 6/2007 e redatto ai sensi della L.R. 1/2005, che riprende fondamentalmente l'articolazione dei sottosistemi del PTCP (Sistemi territoriali) e li articola in Sottosistemi territoriali.

Nel PS l'area ricade nell'UTOE 3 – Terontola.

- **Regolamento Urbanistico.** Redatto ai sensi della L.R. 1/2005, approvato con delibera di C.C. n. 60 del 30/09/2011 e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 46 del 16 Novembre 2011.

I provvedimenti di Variante più recenti, già redatti ai sensi della nuova legge urbanistica regionale 65/2014 ed in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) sono:

- Var7 approvata con Del C.C. n. 78 del 28/09/2017;
- Var7 bis adottata con Del CC N. 116 del 18/12/2018.

Nel RU l'area ricade nella Sottozona "C0", disciplinata dall'art. 23 delle NTA.

1.3 FINALITÀ DEL DOCUMENTO

Ai sensi della vigente normativa in materia di VAS, il Rapporto Ambientale costituisce il documento in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o programma potrebbe avere sull'ambiente, nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma.

La Variante riguarda un ambito già urbanizzato, territorialmente limitato, che non presenta elementi di particolare valore, né di criticità dal punto di vista ambientale e paesaggistico, tuttavia la Valutazione Ambientale Strategica dovrà verificare la coerenza degli interventi rispetto alle direttive ed alle prescrizioni di legge in vigore, rispetto al PIT/PPR, al PTCP di Arezzo, al Piano Strutturale comunale, al Regolamento Urbanistico vigente ed agli atti di pianificazione vigenti.

Così come precisato nel Documento Preliminare per la VAS, anche il presente Rapporto Ambientale riprende i contenuti ed il quadro conoscitivo della VAS del primo Regolamento Urbanistico e delle successive Varianti.

A tale proposito sono particolarmente significative le valutazioni della Variante 7bis/2018, sia perché i dati esaminati sono molto recenti sia perché, pur non riguardando in modo specifico l'area oggetto della presente relazione, la Variante ha avuto tra gli obiettivi primari quello della reiterazione delle aree di trasformazione già appartenenti al RU, proprio come la presente Variante.

Preso pertanto a riferimento la **VAS della Variante 7bis** se ne riprende, talora testualmente, la sintesi degli obiettivi, delle azioni e delle analisi ambientali, con particolare riferimento all'obiettivo/azione A:

“- Obiettivo/Azione A: reiterazione delle aree di trasformazione

Oggetto primario della Variante è la conferma di alcune previsioni di trasformazione che non è stato possibile attuare nel primo quinquennio di validità del piano, anche in considerazione del particolare quadro socio-economico che ha caratterizzato gli scorsi anni.

Si rilevano peraltro situazioni nelle quali vengono richieste modifiche parziali della disciplina del RU che attengono prevalentemente alla perimetrazione delle aree, alla suddivisione in sub-comparti ed alle disposizioni specifiche per i singoli comparti.”

Il presente Rapporto Ambientale sulle attività di Valutazione Ambientale Strategica è strutturato in due parti:

Parte I – *Valutazione dello stato e delle pressioni sulle risorse*

Questa prima parte è finalizzata alla comprensione dei problemi ambientali presenti nell'ambito interessato dalla Variante ed alla metodologia di stima degli impatti che le previsioni potranno presumibilmente provocare.

Parte II – *Valutazione Strategica della Variante semplificata al RU con contestuale P. di L.*

- Verifica di coerenza interna: tale verifica esprime giudizi sulla capacità della Variante di perseguire gli obiettivi che si è data, secondo i criteri di razionalità e trasparenza delle scelte;
- Verifica di coerenza esterna: tale verifica accerta il grado di corrispondenza degli obiettivi della variante al RU con quelli contenuti negli atti di pianificazione sovraordinati e la loro capacità di contribuire al perseguimento degli obiettivi strategici indicati a livello provinciale e regionale.

Parte I – Valutazione dello stato e delle pressioni sulle risorse

2. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DELLE RISORSE E DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI

Ai fini di una valutazione dei possibili impatti significativi della Variante, come previsto dall'art. 13, comma 1 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., si riporta di seguito una ricognizione dello stato delle matrici ambientali (si prendono a riferimento le elaborazioni e le valutazioni della Variante 7bis del RU), al fine di indagare il grado di coinvolgimento potenziale delle azioni di Variante rispetto alle principali componenti ambientali:

- Contesto demografico e socio-economico
- Aria
- Acqua
- Suolo e sottosuolo
- Biodiversità, beni culturali e paesaggio

2.1 Contesto demografico e socioeconomico

Contesto demografico

Dall'analisi dei dati demografici emerge che la popolazione del Comune di Cortona, in linea generale, ha fatto registrare un andamento in progressiva crescita tra il 2001 ed il 2009 raggiungendo i 23.083 abitanti, per poi diminuire fino ai 22.057 abitanti del 2018, con una flessione del 4,4% rispetto al 2009, ma tornando a valori analoghi a quelli di partenza del 2001.



La zona più popolosa del territorio comunale di Cortona e quella corrispondente alla Circoscrizione di Camucia (circa 7.000 abitanti), seguita da quella di Terontola (oltre 4.000 abitanti).

Contesto socioeconomico

Sotto il profilo economico le principali attività si rilevano nel settore primario (inteso come il settore che raggruppa tutte le attività che riguardano l'agricoltura, la pesca, l'allevamento, l'attività mineraria e la silvicoltura), anche grazie al contributo dell'attività agrituristica.

Il settore secondario è principalmente basato su piccole e medie imprese, mentre quello terziario è particolarmente collegato alle attività turistico-ricettive che attraggono per il grande valore ambientale, paesaggistico, culturale, artistico e archeologico del territorio.

Nel settore turistico il Comune di Cortona mantiene le prime posizioni sul numero di esercizi presenti sul territorio, mostrando la maggior dinamicità rispetto agli altri migliori centri dell'area aretina.

	2017			Variazione % su 2016		
	Esercizi	Camere	Letti	Esercizi	Camere	Letti
Area aretina	389	3.041	6.352	6,6	2,1	2,6
<i>Arezzo</i>	<i>250</i>	<i>2.076</i>	<i>4.419</i>	<i>11,3</i>	<i>3,7</i>	<i>4,4</i>
Casentino	196	2.309	4.883	6,6	2,9	3,3
<i>Poppi</i>	<i>61</i>	<i>930</i>	<i>1.830</i>	<i>3,5</i>	<i>3,7</i>	<i>5,2</i>
Valdarno	273	3.168	7.568	-0,4	-2,9	-2,1
<i>Bucine</i>	<i>72</i>	<i>759</i>	<i>1.748</i>	<i>-6,5</i>	<i>-8,6</i>	<i>-6,0</i>
Valdichiana	381	2.663	5.471	5,2	2,5	1,3
<i>Cortona</i>	<i>241</i>	<i>1.736</i>	<i>3.523</i>	<i>7,1</i>	<i>2,8</i>	<i>1,0</i>
Valtiberina	158	1.406	3.226	4,5	1,7	2,5
<i>Sansepolcro</i>	<i>39</i>	<i>427</i>	<i>903</i>	<i>3,1</i>	<i>1,1</i>	<i>2,1</i>
Provincia di Arezzo	1.398	12.587	27.500	4,6	1,0	1,1

Dati attività turistiche 2016-2017

2.2 Sistema aria

a. Qualità dell'aria

Affrontare il sistema aria significa, in primo luogo, parlare di inquinamento atmosferico, inteso comunemente come immissione nell'atmosfera di sostanze estranee, in quantità e per una durata tali da alterare la salubrità dell'aria e ledere o costituire un pericolo per la salute umana e per l'ambiente nel suo complesso.

I principali fattori di pressione relativamente alla risorsa aria derivano dalle attività umane e sono costituiti dalle emissioni di inquinanti in atmosfera di natura civile, industriale, ma soprattutto veicolare.

Secondo la classificazione del territorio individuata ai sensi della L.R. 9/2010 dal DGRT 1025 del 2010 per il controllo della qualità dell'aria ai fini della protezione della salute umana, Cortona è compresa nella zona omogenea Valdarno Fiorentino e Valdichiana, in cui *“le maggiori pressioni esercitate sul territorio sono determinate dalla densità della popolazione e della presenza di alcuni distretti industriali e del tratto toscano della A1”*.

Nella zona omogenea Valdarno aretino e Valdichiana, le stazioni più prossime sono AR- Acropoli e AR-Repubblica poste in zona urbana.

Il Rapporto annuale Arpat del 2016 mostra lo storico di 5 anni (dal 2011 al 2015) per i principali inquinanti monitorati - Ossidi di azoto (NO₂), PM₁₀ (polveri con O <10 µm), PM_{2,5} (polveri con O <2,5 µm), Ozono (O₃).

Un'ulteriore analisi della qualità dell'aria desunta dalla campagna di rilevamenti condotta da Arpat in anni più recenti (biennio 2013-2014), è stata documentata dal rapporto pubblicato nel febbraio del 2015, per l'area di Castiglion Fiorentino e di Camucia.

Le conclusioni riassuntive del rapporto illustrano come nel contesto messo in rilievo dalle due campagne di misurazione, sia risultata una piena conformità ai valori limite fissati a tutela della salute umana; relativamente alla postazione di Camucia la conformità è risultata estesa anche ai valori limite fissati a tutela della vegetazione.

La gestione della qualità dell'aria, di competenza delle regioni, si attua sulla base di una zonizzazione derivante dalla rete di monitoraggio, realizzata con Delibere nn. 964/2015 e 1182/2015.

Il 18 Luglio 2018 con delibera consiliare n. 72/2018, il Consiglio regionale della Toscana ha approvato il Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA).

Cortona non è compresa tra i Comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria, ma rientra nelle *“altre realtà territoriali in cui i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria, e in cui “occorrerà garantire che, nelle trasformazioni del territorio, vengano adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente”.*

Per le emissioni in atmosfera i dati non evidenziano situazioni di particolare rilievo nel territorio comunale, viste le caratteristiche del contesto e vista l'assenza di sorgenti puntuali significative.

b. Componente rumore

Analizzare la risorsa aria in termini di qualità e conseguentemente di ripercussioni sulla salute degli organismi viventi -siano essi uomini, animali od interi ecosistemi- comporta, accanto alla tradizionale valutazione degli effetti prodotti dall'inquinamento atmosferico, l'esame anche di un'altra, più recente forma di inquinamento: quello acustico. Il livello di rumorosità dell'ambiente è un problema che investe sempre di più gli scenari di vita quotidiana, sia nei grandi che nei piccoli centri abitati, per la presenza di fonti di rumore quali il traffico veicolare, particolari categorie di attività produttive ed addirittura certe forme di spettacoli e manifestazioni temporanee.

Dal punto di vista dell'inquinamento acustico le principali sorgenti sono costituite da:

- Assi ferroviari: direttrice Perugia-Arezzo e direttissima Firenze-Bologna;
- Viabilità di livello sovracomunale:

Raccordo autostradale Perugia-Bettolle (posto a circa km. 2,5 dall'area di Variante);

S.R. 71 che attraversa l'abitato di Terontola (posta a circa m. 400 dall'area di Variante).

- Tra le sorgenti fisse di inquinamento acustico, sono indicate le zone industriali più importanti, che non interessano l'area di intervento.

c. Componente radiazioni ionizzanti e non ionizzanti

In ambito comunale, in relazione all'inquinamento elettromagnetico, il quadro conoscitivo registra la presenza di alcuni elettrodotti ad alta tensione (TERNA e RFI) e di Stazioni Radio Base (telefonia mobile e impianti radiotelevisivi), per i quali non sono segnalate specifiche criticità locali.



Nella zona di Terontola, le linee di alta tensione rilevate sono posizionate a circa km. 1,5 di distanza dall'area di intervento. Si tratta delle reti:

- F471 – 132 kv Trifase Aerea del gestore RFI – Farneta FS-Castiglion Lago FS All;
- F44 - 132 kv Trifase Aerea del gestore RFI – Rigutino-Montalese FS.

d. Localizzazione degli impianti di radiocomunicazione

La L.R. 49 del 6 ottobre 2011 “Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione”, individua i criteri localizzativi cui si devono attenere le installazioni degli impianti e definisce le procedure per l'approvazione da parte dei comuni del Programma comunale degli impianti.

Il Programma comunale è definito sulla base dei programmi di sviluppo della rete dei gestori degli impianti nel rispetto dei criteri localizzativi e delle aree individuate come idonee per gli impianti dal piano operativo (ex regolamento urbanistico, art. 9 comma 1 lettera b). Il comma 2 dell'art. 17 prevede che “fino all'adeguamento dei regolamenti urbanistici comunali, il programma di sviluppo della rete è elaborato nel rispetto dei criteri di localizzazione di cui all'articolo 11.”.

e. Radioattività ambientale – RADON

La Regione Toscana con DGR 1019/2012 ha individuato i comuni a maggior rischio radon, fra i quali non è presente il Comune di Cortona.

Dal momento che le azioni preventive per la mitigazione delle concentrazioni di radon in fase di progettazione di nuove abitazioni hanno un costo inferiore alle azioni di rimedio sulle abitazioni esistenti, si può provvedere all'isolamento dal suolo, tramite vespaio aerato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e alla protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite realizzazione di opportuni scannafossi aerati. Le suddette misure sono idonee a fornire contemporaneamente protezione dal gas radon e isolamento dall'umidità del suolo.

2.3 Sistema acqua

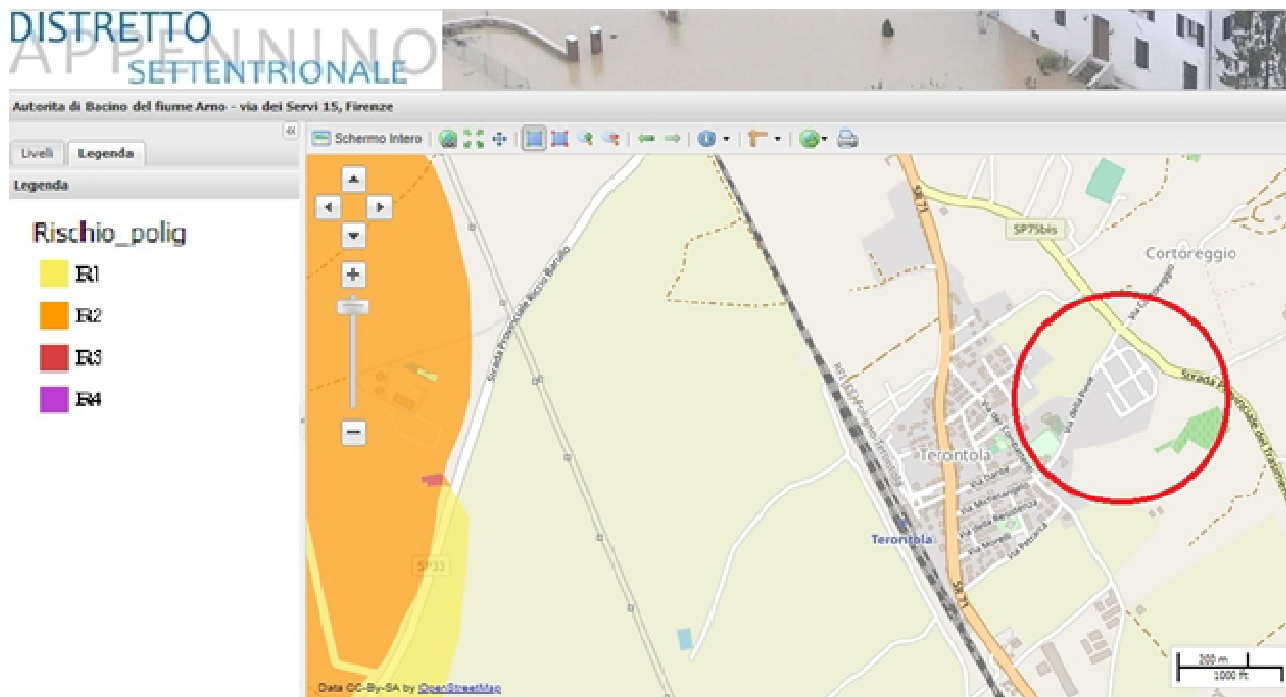
In relazione al sistema acqua, le verifiche di coerenza devono essere riferite ai Piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale:

- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni (**PGRA**) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27/10/2016;
- Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (**PGA**), approvato con DPCM 27/10/2016 (pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017) comprensivo di Direttiva Derivazioni e Direttiva Deflusso Ecologico;
- Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (**PAI**) del bacino del fiume Arno, approvato con DPCM 06/05/2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), ad oggi vigente per la parte geomorfologica;
- Piano di Bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno, approvato con DPCM 20/02/2015 e pubblicato in G.U. n. 155 del 7/7/2015;
- Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 05/11/1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per l'individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e dei principali affluenti.

a. Coerenza rispetto al PGRA

In riferimento al Piano di Gestione del rischio di Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, nella **mappa del rischio alluvioni** emerge che non ci sono criticità e che l'area è esterna alle aree a pericolosità da alluvione.

Di seguito si riportano i relativi estratti della carta del rischio e della pericolosità fluviale:



b. Coerenza rispetto al PGA

La normativa di riferimento suddivide le acque in due ambiti:

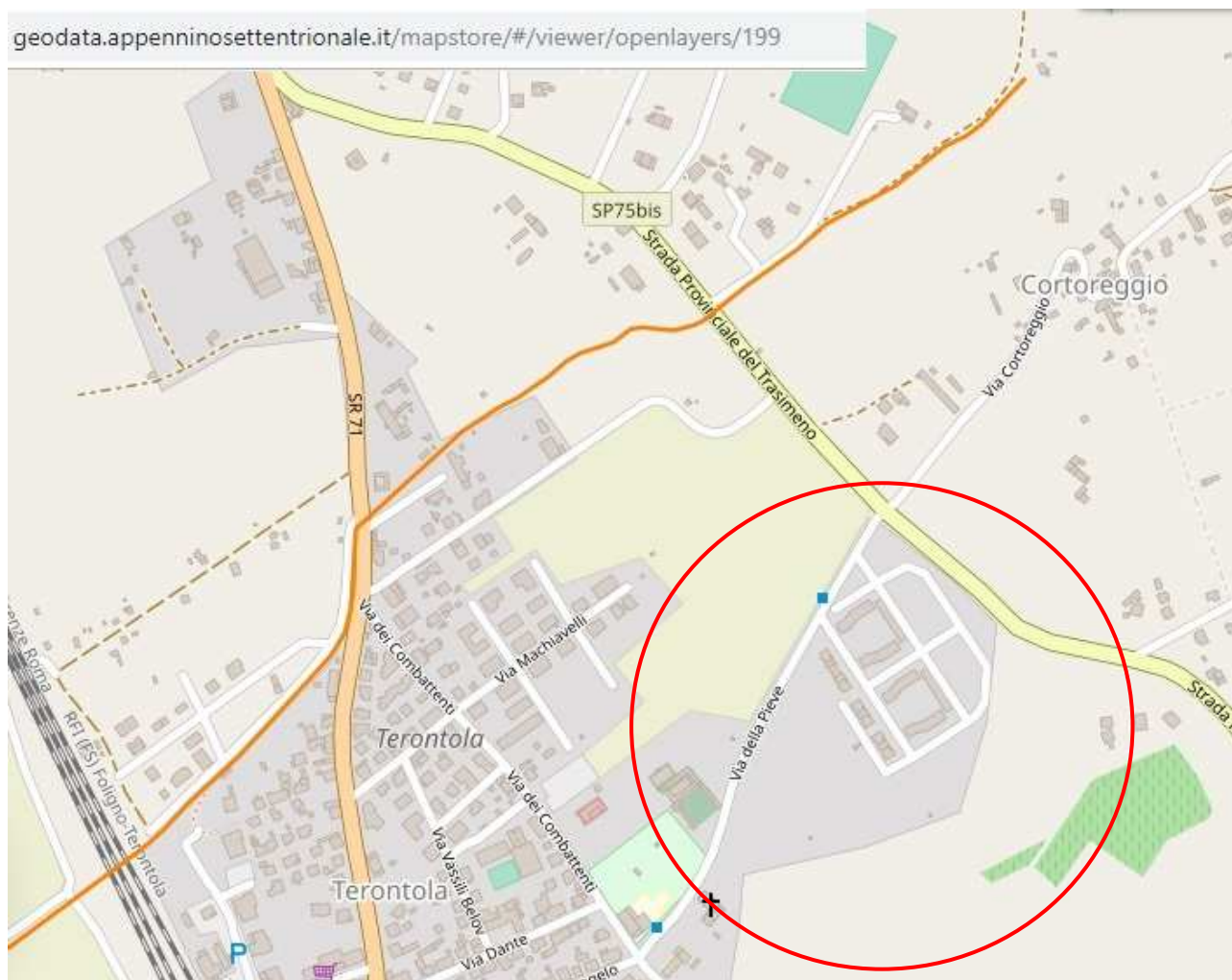
- Acque superficiali ovvero le acque interne sia fluviali che lacustri;
- Acque sotterranee tutte le acque che si trovano al di sotto della superficie del suolo e a contatto diretto con il suolo e sottosuolo.

In riferimento al PGA i corpi idrici che potrebbero essere interessati dall'intervento sono i seguenti:

- Corpo idrico superficiale "torrente Mucchia", classificato in stato ecologico scarso ed in stato chimico buono, con obiettivo del raggiungimento del buono stato ecologico al 2021 e del non deterioramento dello stato chimico.
- Corpo idrico sotterraneo "della Val di Chiana" classificato in stato quantitativo buono ed in stato chimico buono con obiettivo del non deterioramento di tali stati di qualità.

In riferimento al contributo espresso dall'Autorità di Basso Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, ai contenuti del PGA ed in riferimento agli obiettivi del Piano e della Direttiva 2000/60/CE, gli interventi assicurano la coerenza con la vigente normativa di settore e l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari, anche in fase di cantiere, al fine di evitare impatti negativi sui corpi idrici, sul deterioramento dello stato qualitativo o quantitativo degli stessi e sul mancato raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Di seguito, un estratto del PDG - Piano di gestione acque superficiali -Torrente Mucchia dal quale si evince l'ubicazione del torrente rispetto all'area di intervento.



c. Coerenza rispetto al PAI

Le valutazioni vengono condotte in relazione al Piano dell'Autorità di Bacino Distrettuale, riprendendo i contenuti del Rapporto Ambientale del RU e sviluppandoli in riferimento ai contributi espressi dalla stessa Autorità per la fase preliminare di VAS:

- In riferimento al Piano di Bacino, stralcio dell'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, l'area ricade in zone classificate come PF1 in riferimento alla pericolosità da processi geomorfologici, disciplinate dall'art. 12 delle norme di PAI.
- In riferimento al Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno l'area di intervento ricade su un acquifero classificato come "Acquifero con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità prossima alla ricarica (D2)" (disciplinato dal "Capo I- Acque Sotterranee" delle Norme di Piano) oltretutto su un interbacino superficiale a deficit idrico molto elevato (C4) (disciplinato dal "CAPO II- Acque Superficiali" delle Norme di Piano).
- In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno l'area in oggetto non è interessata da interventi strutturali di riduzione del rischio idraulico.

Stato delle acque superficiali (da Rapporto Ambientale **Variante n°7bis al RU**)

Lo stato ambientale è determinato dalla combinazione di:

- uno stato ecologico, espressione della complessità degli ecosistemi acquatici, a cui concorrono sia parametri chimici e fisici, relativi al bilancio dell'ossigeno ed allo stato trofico, sia opportuni indicatori biologici come l'IBE
- uno stato chimico, più semplicemente determinato dalla presenza o meno di sostanze chimiche pericolose in relazione a prefissati valori soglia.

La Regione Toscana ha individuato i corpi idrici significativi superficiali ed i relativi tratti e ha dato avvio con il 2001 al Programma di Monitoraggio per la determinazione degli stati di qualità ambientale.

STAZIONI DI MONITORAGGIO LIMITROFE AL COMUNE DI CORTONA				
Comune	Bacino	Nome corpo idrico	Stazione	Tipologia Corso d'acqua
Marciano della Chiana	Arno	Canale Maestro della Chiana	MAS -112	RW
Castiglion Fiorentino	Arno	Torrente Esse	MAS -2007	RW
Castiglion Fiorentino	Arno	Torrente Mucchia	MAS -2008	RW

Per il 2016, i dati di rilevamento dello stato ecologico e chimico dei corpi idrici condotto da ARPAT non comprendono campionamenti nel territorio di Cortona, ma quelli nel comune di Castiglion Fiorentino e Marciano della Chiana. Il recente monitoraggio su corpi idrici che interessano il territorio di Cortona effettuato in altri Comuni, posti però a valle, evidenzia le condizioni meno positive nel caso del Canale Maestro della Chiana e dell'Esse (in questo caso solo dal punto di vista chimico).

I dati sintetizzati nell'Annuario dei dati ambientali 2018 di Arpat evidenzia come le stazioni monitorate abbiano ottenuto dei miglioramenti rispetto ai rilevamenti precedenti (MAS-112, che non ha ancora valori conclusivi nello Stato ecologico, passa da Non buono a Buono nello Stato chimico; MAS-2007 e MAS-2008 passano da Sufficiente a Buono nello stato ecologico, mentre MAS-2008 passa da Non buono a Buono nello Stato chimico e MAS-2007 conferma il Buono rispetto all'anno precedente.

Il rischio di inquinamento da nitrati è alto nel caso di gestione irregolare dell'attività zootecnica. In generale per la Chiana il carico di azoto e di fosforo (da correlare ai processi di eutrofizzazione

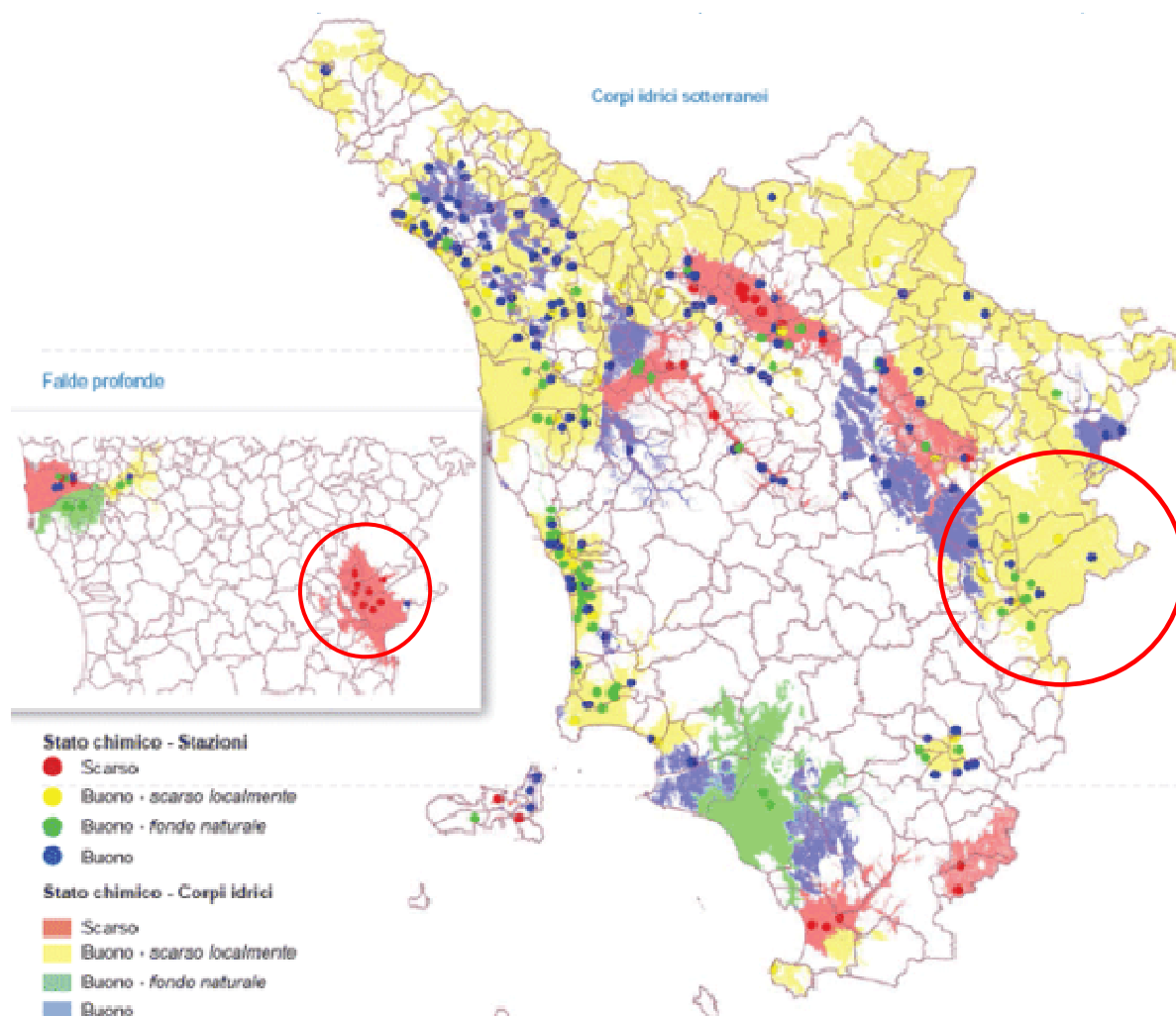
delle acque) apportati al fiume Arno sono molto ingenti e decisamente superiori a quelli registrati complessivamente nel Bacino. La qualità delle acque risente di tale elevato carico, oltre che dell'artificialità del reticolo e delle sue basse condizioni di naturalità.

La Regione Toscana ha pertanto inserito la zona del Canale Maestro della Chiana nell'elenco delle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola secondo i disposti dell'art. 92 del D.lgs. 152/2006.

Stato delle acque sotterranee (da Rapporto Ambientale **Variante n°7bis al RU**)

Il Rapporto Ambientale della Variante al RU 7bis, ha rilevato che le risorse idriche del sottosuolo sono complessivamente scarse, tuttavia le falde rappresentano una fonte di approvvigionamento importante non solo per le attività agricole e zootecniche ma anche per l'uso potabile.

Le stazioni di monitoraggio presenti sul territorio di Cortona relativamente alla qualità delle acque sotterranee sono sei e riguardano una sorgente (sorgente Ginezzo) e cinque pozzi (Pozzo Cesa, Pozzo Fraticciola, Pozzo Manciano, Pozzo Cignano nuovo, Pozzo Barullo).



Aspetti Idraulici (da Rapporto Ambientale **Variante n°7bis al RU**)

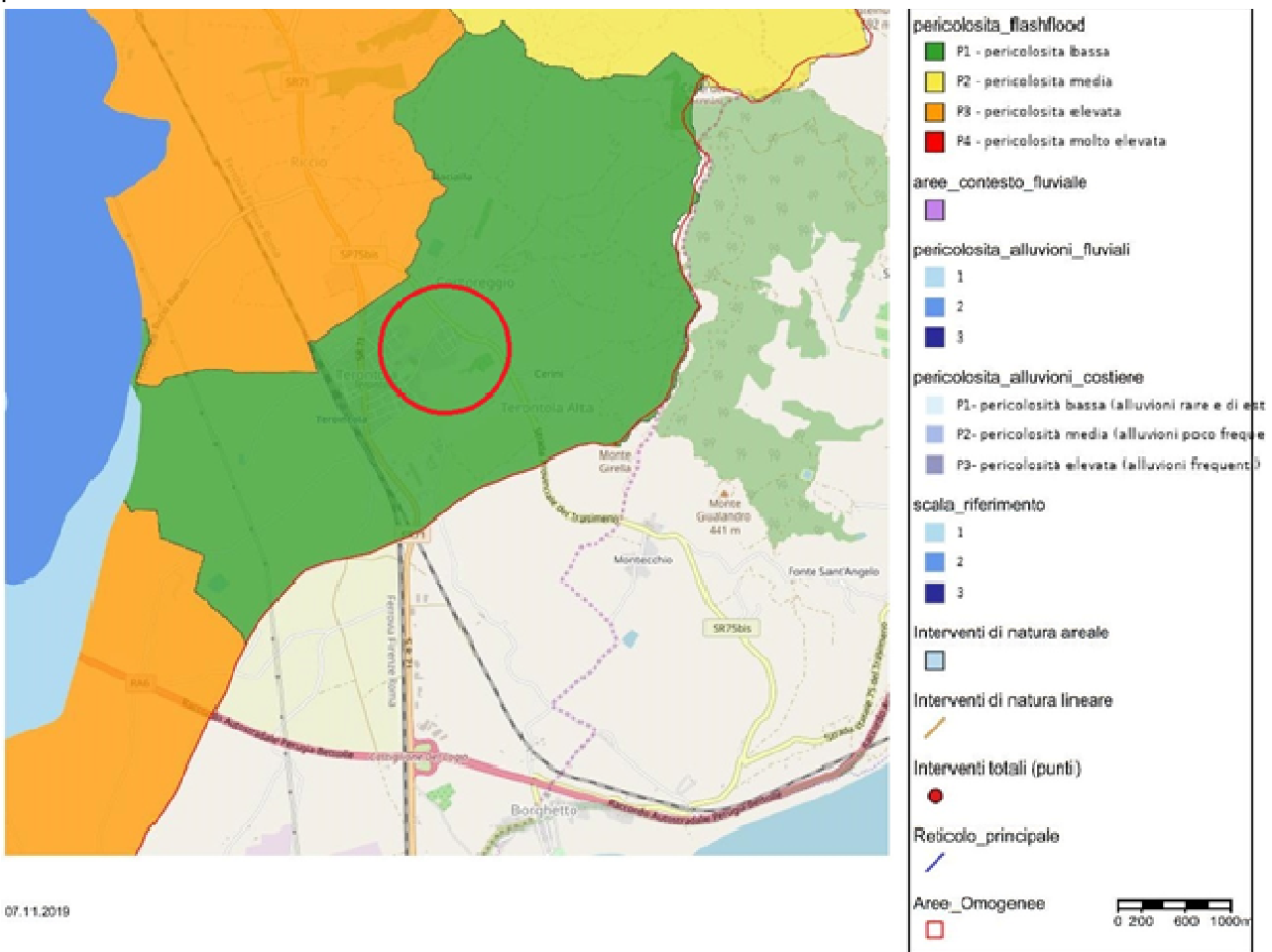
Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ha come obiettivo quello di minimizzare i possibili danni connessi ai rischi idrogeologici, costituendo un quadro di conoscenze e di regole atte a migliorare la sicurezza degli insediamenti, delle infrastrutture e della popolazione, promuovendo lo sviluppo e gli investimenti nei territori del bacino. Il P.A.I., in quanto premessa alle scelte di pianificazione territoriale, individua i meccanismi di azione, l'intensità, la localizzazione dei fenomeni estremi e la loro interazione con il territorio classificati in livelli di pericolosità e di rischio.

Dal Rapporto Ambientale del RU emerge che, nell'intero Comune di Cortona, sono soggette a rischio di alluvione o di ristagno per criticità idrauliche alcune zone della pianura e della fascia pedecollinare, dipendenti dalla loro naturale sfavorevole morfologia e aggravate dagli effetti dell'azione antropica che ha alterato l'assetto del sistema di drenaggio.

Le maggiori problematiche sono quelle rilevabili nell'area di bonifica della Val di Chiana, con particolare riferimento all'abitato di Camucia ed ai corsi d'acqua Torrente Esse e Torrente Mucchia, che costituiscono le due aste idriche principali.

Le problematiche sono ascrivibili in generale alle ridotte pendenze ed alle difficoltà di accogliere i volumi idrici in arrivo da parte dei corpi idrici recettori (Canale Maestro della Chiana, Allacciante Esse, ecc.), nonché alla mancanza di manutenzione degli alvei ed alla progressiva eliminazione del reticolo idrografico minore.

Per l'area oggetto di intervento, dalla consultazione delle elaborazioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, emerge che il Piano di gestione del bacino indica una pericolosità BASSA.



07.11.2019

Bilancio idrico (da Rapporto Ambientale **Variante n°7bis al RU**)

Il Piano Stralcio Bilancio Idrico dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno individua l’area ricadente nel Comune di Cortona come un acquifero con bilancio prossimo all’equilibrio e a bilancio positivo, anche se la gran parte del territorio è classificata come D2 (aree a disponibilità prossima alla capacità di ricarica, dove la ricarica media su unità di superficie è congruente con i prelievi in atto) o D3 (aree a disponibilità inferiore alla capacità di ricarica, dove il disavanzo relativo tra ricarica media su unità di superficie e prelievi risulta elevato) e una piccola parte in prossimità dell’abitato di Farneta e in zona D4 (aree a disponibilità molto inferiore alla capacità di ricarica, dove il disavanzo relativo tra ricarica media su unità di superficie e prelievi risulta molto elevato).

Per quanto concerne approvvigionamento idrico e depurazione, le principali fonti di approvvigionamento idrico per il territorio comunale, alla data di stesura del documento, sono essere individuate nel campo pozzi “Montanare”, nell’invaso di Montedoglio, in alcune sorgenti sparse nella zona montana e nella diga di Cerventosa, quest’ultima con funzione di riserva per situazioni emergenziali. La località di Terontola è servita da uno dei tredici acquedotti segnalati da Nuove Acque.

Le aree servite dall’impianto di rete fognaria sono gli abitati di Cortona, Camucia, Vallone, Terontola e parte di alcune frazioni (Monsigliolo, Montecchio, Fossa del Lupo); di questi tutti – tranne Terontola – confluiscono al depuratore di Monsigliolo (dimensionato per 24.000 Abitanti Equivalenti secondo il documento di rilievo degli scarichi 2014 di ARPAT). Sempre dai dati di A.A.T.O. 4 Alto Valdarno riferiti al 2006 risultava servita da impianto di depurazione una percentuale pari a circa il 40% della popolazione, analogamente a quanto avviene negli altri Comuni della Valdichiana. Il Rapporto ambientale segnala quella di Camucia come l’unica rete fognaria che presenti alcuni elementi di criticità dovuti al sottodimensionamento delle tubazioni a seguito degli incrementi di carico.

2.4 Suolo e sottosuolo

Le problematiche legate al suolo ed al sottosuolo per lo svolgimento delle attività antropiche riguardano l'impermeabilizzazione del suolo, la contaminazione, la riduzione di fertilità dovuta all'errata gestione, la perdita irreversibile a causa di fenomeni di origine naturale come la franosità e l'erosione.

a. Pericolosità geologica

Dal punto di vista geologico, il Piano di Assetto Idrogeologico mostra che nel Comune di Cortona la pericolosità elevata riguarda sostanzialmente aree di montagna con fenomeni attivi di dissesto dovuti a processi gravitativi e di erosione.

Nell'ambito degli studi geologici che corredano il RU, le aree sono classificate in:

- Aree a pericolosità geologica G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- Aree a pericolosità geologica G.3 - Pericolosità geologica elevata
- Aree a pericolosità geologica G.2 - Pericolosità geologica media

Nella carta della pericolosità geologica, l'area di Variante ricade tra le aree **G.2**.



Carta delle aree a PERICOLOSITA' GEOLOGICA

LEGENDA

AREE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata

Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi

G.3 - Pericolosità geologica elevata

Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

G.2 - Pericolosità geologica media

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

b. Aspetti sismici

In relazione agli studi di microzonazione sismica, in attuazione dell'art. 11 della L. 24/06/2009 n.77, gli elaborati MOPS mostrano che l'area oggetto di intervento ricade tra le "Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali", Zona 11 (Cod. 2011), Limi sabbiosi (> 50 m), (consistente).

Nella carta della pericolosità sismica locale, l'area ricade nella classe:

S.2 – Pericolosità sismica locale media




Carta delle aree a PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE


Legenda

Pericolosità Sismica Locale ai sensi del DPGR n.53/R


S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

 zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici


S.3 - Pericolosità sismica locale elevata

 zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici (corpi di frana quiescenti); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

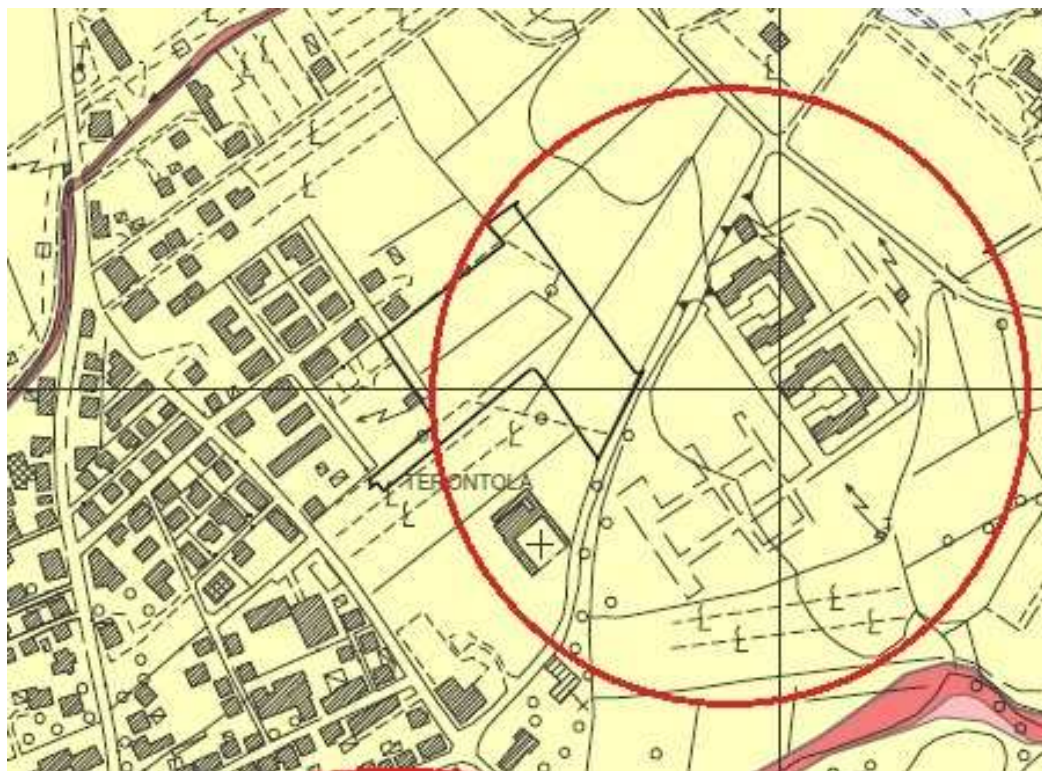
S.2 - Pericolosità sismica locale media

 zone stabili suscettibili di amplificazioni locali non rientranti tra i criteri previsti per la Classe "Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

S.1 - Pericolosità sismica locale bassa

 zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica

c. Pericolosità idraulica




Carta delle aree a PERICOLOSITA' IDRAULICA


Legenda

AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA (da modellazione)


I4 - Pericolosità idraulica molto elevata

 Aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni

I3 - Pericolosità idraulica elevata

 Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 \leq Tr \leq 200$ anni

I2 - Pericolosità idraulica media

 Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 \leq Tr \leq 500$ anni

d. Produzione e smaltimento rifiuti

La raccolta e lo smaltimento sono gestiti da Cortona Sviluppo spa e da AISA spa; lo smaltimento finale avviene presso l'impianto di trattamento rifiuti di San Zeno ad Arezzo. Nel territorio comunale è presente una stazione ecologica, localizzata a Camucia, per il conferimento dei rifiuti speciali. Ci sono poi alcuni impianti di trattamento di rifiuti speciali quali recupero rottami e smaltimento fanghi. Le quantità di rifiuti prodotte per abitante rientrano complessivamente nella media riscontrabile in territori analoghi, tuttavia la percentuale di rifiuti differenziati al 2017 (35,40%) risultava piuttosto limitata, soprattutto se confrontata con i dati regionali, che si attestavano già su una percentuale complessiva del 53,89%.

Comune di Cortona											
Anno	PR	Comune	Abitanti residenti ufficiali	RU t/anno	RD tot. t/anno	RU TOTALE t/anno	% RD effettiva (RD/RSU)	% RD detraz. spazzamento e metalli	Incentivo composte	Incentivo Inerti	% RD certificata
2010	AR	Cortona	23.036	10.703,52	2.647,81	13.351,33	19,83%	21,10%			21,10%
2011	AR	Cortona	22.487	10.432,86	2.197,35	12.630,21	17,40%	18,52%			18,52%
2012	AR	Cortona	22.472	10.479,79	1.933,10	12.412,88	15,57%	16,58%			16,58%
2013	AR	Cortona	22.607	10.327,11	2.108,69	12.435,80	16,96%	18,04%			18,04%
2014	AR	Cortona	22.566	9.858,45	2.177,10	12.035,56	18,09%	19,25%		1,00%	20,25%
2015	AR	Cortona	22.450	9.162,55	3.036,83	12.199,38	24,89%	26,49%	0,75	1,00%	28,24%
2016	AR	Cortona	22.269	8.614,88	4.048,07	12.662,95	-	-	-	-	31,97%
2017	AR	Cortona	22.057	7.951,73	4.358,05	12.309,78	-	-	-	-	35,40%

Comune di Cortona - anno 2017						
	Abitanti residenti ufficiali	RU t/anno	RD tot. t/anno	RU TOTALE t/anno	produzione pro-capite kg/anno	% RD certificata
Comune di Cortona	22.057	7.951,73	4.358,05	12.309,78	558,09	35,40%
Provincia di Arezzo	343.449	116.444,95	78.129,74	194.574,69	566,53	40,15%
Regione Toscana	3.736.968	1.033.665,19	1.207.973,48	2.241.638,67	599,85	53,89%

e. Energia

I dati relativi al fabbisogno energetico, mancando piani energetici provinciali e comunali di riferimento, non sono disponibili per Cortona.

I dati Terna mostrano a livello provinciale la ripartizione di consumi per categoria di utilizzatori, da cui emerge come sia il settore terziario a presentare i maggiori consumi elettrici.

Sono disponibili invece i dati immessi nella banca Atlasole del GSE, che censisce gli impianti incentivati attraverso il Conto Energia e che fa rilevare i dati di produzione di energia da fonte rinnovabile.

Per quanto riguarda il fotovoltaico, al 2017 risultavano installati 352 impianti incentivati, per una potenza complessiva di 20.161 kW, in linea con la situazione dei Comuni contermini.

Si tratta per la maggior parte (70%) di impianti di potenza compresa tra 3 e 20 kW ma, diversamente da quanto avviene in altri Comuni vicini, la potenza percentualmente maggioritaria (63%) è nella classe sopra i 1.000 kW.

Nel territorio comunale è presente un impianto con potenza incentivata di 10.500 kW, oltre ad uno da 2.273,28 kW. Complessivamente 23 impianti superano i 50 kW e 32 impianti superano i 20 kW.

2.5 Biodiversità, beni culturali e paesaggio

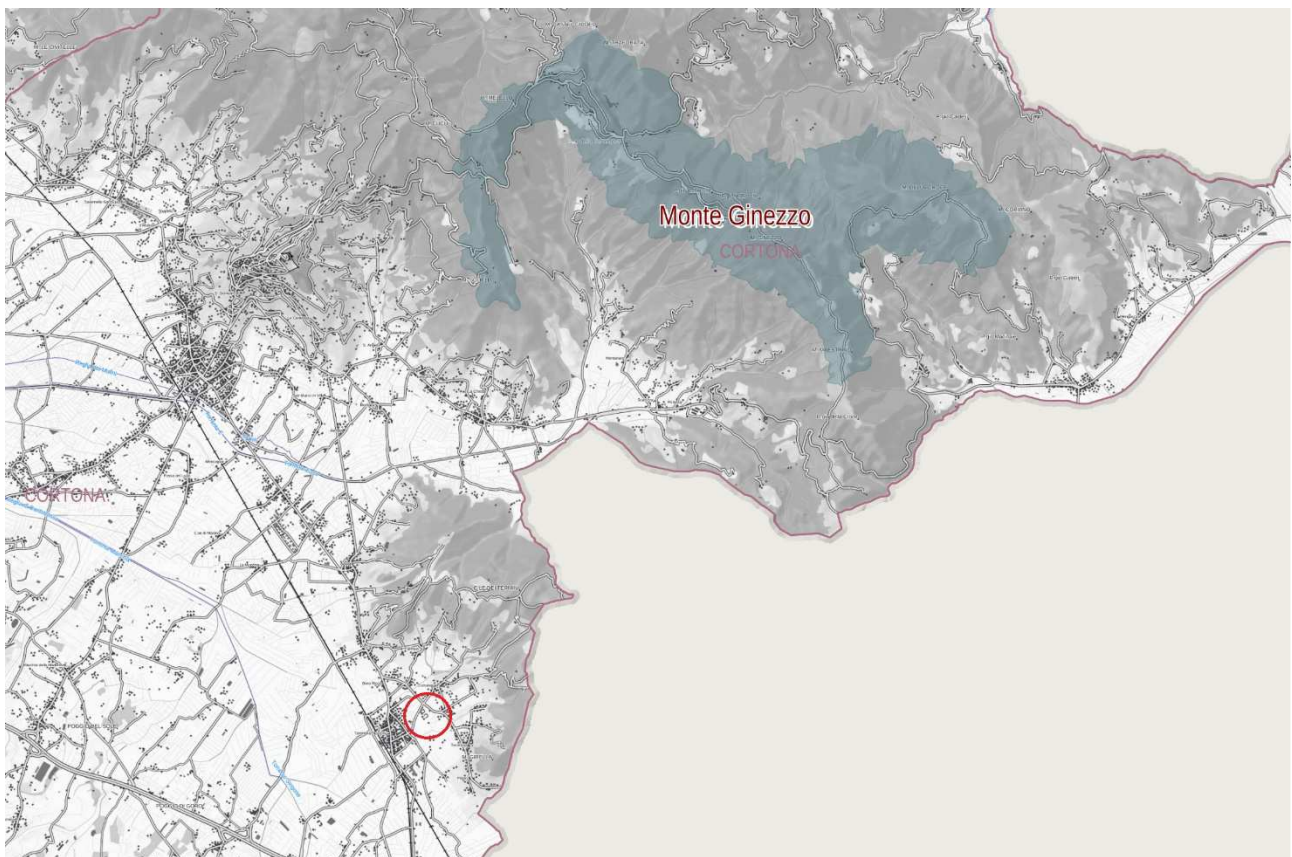
a. Biodiversità

In ambito comunale, gli strumenti di pianificazione segnalano alcuni siti ed habitat di interesse naturalistico tra i quali quello di Monte Sant'Egidio (con presenza di un piccolo nucleo di faggi) e l'area di Monte Ginezzo, che si estende dal Monte Sodello al Monte Maestrino, in prossimità dell'abitato di Perle, e che comprende ampie fasce delle dorsali di Monte Cuculo, Monte Melello, Monte Castel Giudeo, Monte Traforata e Monte Ginezzo.

Altra area rilevante è quella denominata i Pratoni III (stagno artificiale, zona umida), indicata nel "Progetto Carta del Rispetto della Natura" della Provincia di Arezzo come "lago" di caccia, cioè uno degli invasi temporanei realizzati e gestiti allo scopo di attrarre gli uccelli migratori, dunque eliminando del tutto o in parte la vegetazione delle sponde, e che spesso vengono prosciugati e sostituiti da ordinarie colture agrarie.

Per quanto concerne i Siti Natura 2000, nel Comune di Cortona è stata individuata l'area di Monte Ginezzo quale ZSC- ZPS (Zona Speciale di Conservazione-Zona di Protezione Speciale), designata con DM 24/05/2016.

La zona di Variante è posta a circa 6 km di distanza dalle aree ZSC- ZPS.



Nella zona di Terontola non si trovano aree di riserva naturale, né aree di tutela e di interesse naturalistico-ambientale.

b. Vincoli

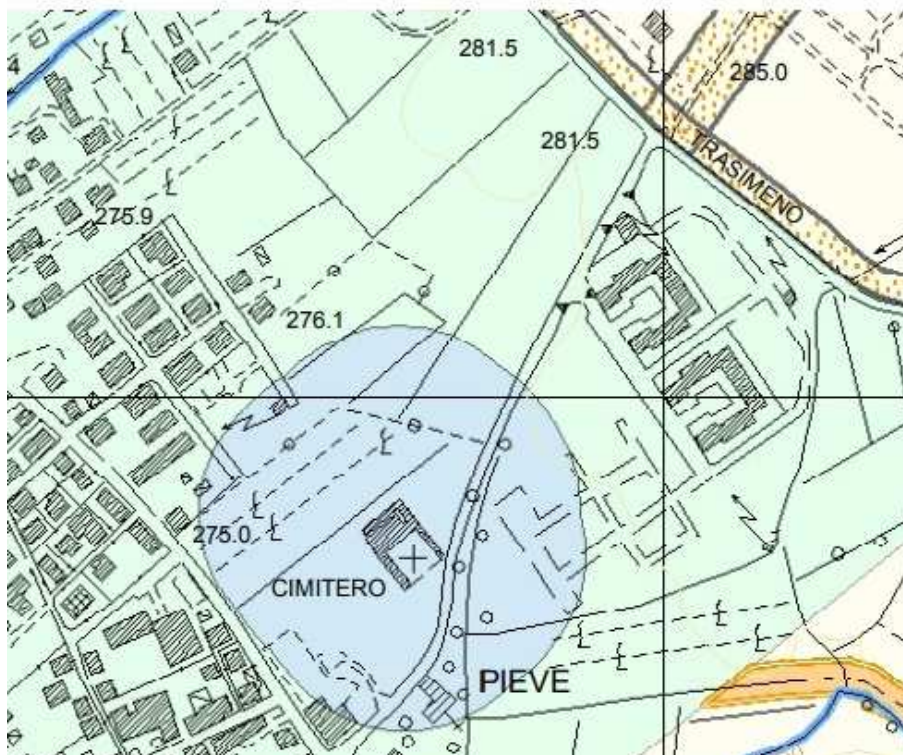
L'area oggetto di Variante al RU **non è assoggettata ad alcun tipo di vincolo diretto** e non incide su beni assoggettati a vincolo ambientale, paesaggistico o monumentale di cui al D.Lgs. 42/2004.

Nelle ricognizioni del quadro conoscitivo è stata verificata la fascia di rispetto del cimitero di Terontola che, pur essendo rappresentata nella consistenza di 50 metri nelle tavole di RU, risulta essere pari a 100 metri nelle tavole di PS e nelle relative delibere comunali.

L'attuazione dell'intervento e l'articolazione dei lotti tiene conto di tale maggiore ampiezza, che ha determinato la ripermimetrazione in riduzione dell'area di trasformazione all'interno della sottozona di Variante.

Si riporta di seguito l'estratto della Carta dei Vincoli del quadro conoscitivo di P.S.

P.S. TAV. D.1.4.b - IL SISTEMA DEI VINCOLI



c. Archeologia

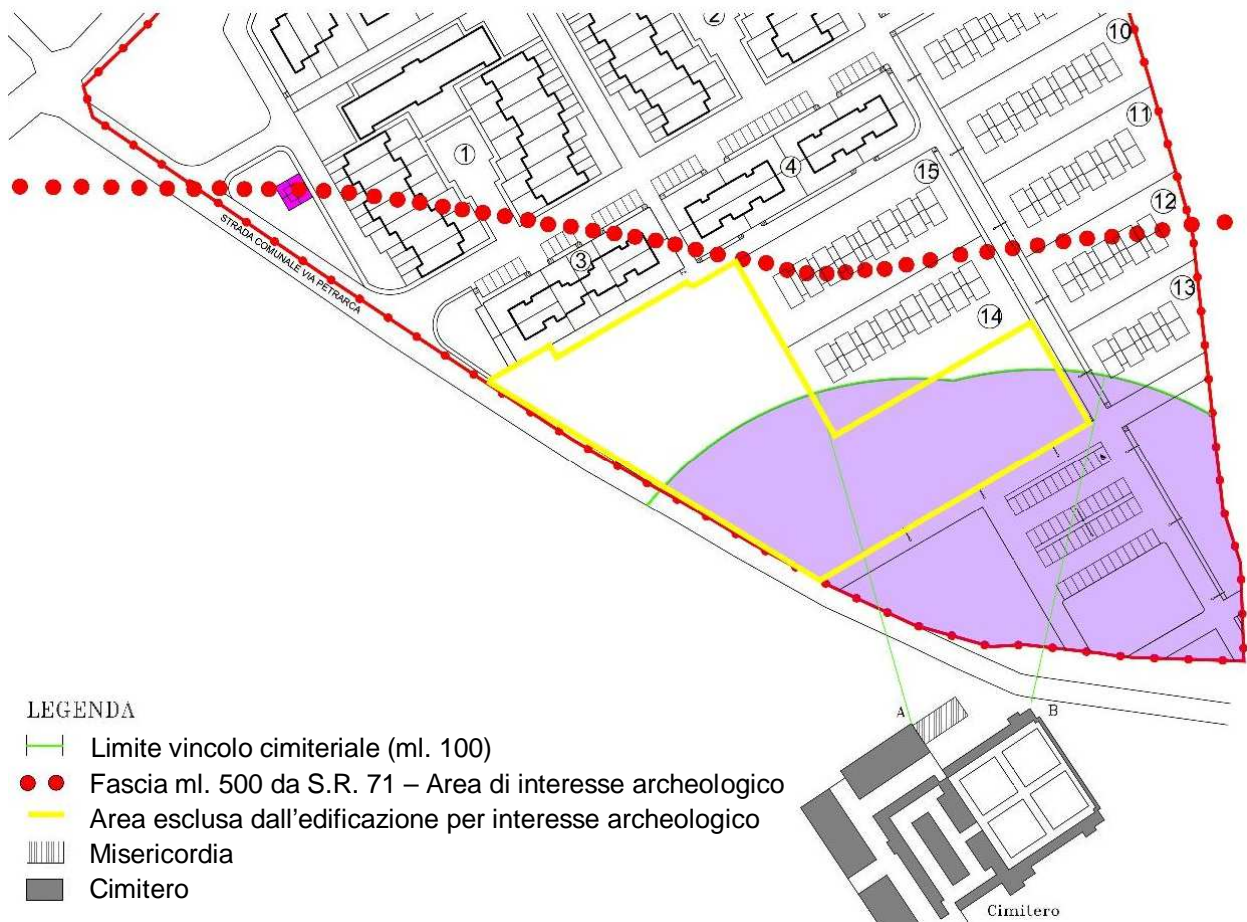
Nella zona oggetto di Variante non esistono evidenze archeologiche vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, né individuazioni del PIT/PPR.

E' da rilevare tuttavia il protocollo di intesa tra il Comune di Cortona e la ex Soprintendenza Archeologica della Toscana del 1992, con il quale è stato stabilito che lungo la SR 71 nella frazione di Camucia è individuata una fascia di 500 metri, all'interno della quale le trasformazioni territoriali possono essere subordinate ad indagini preventive o a specifici nulla-osta.

Tale indicazione ed è stata estesa anche alla frazione di Terontola e pertanto il progetto viene riconsiderato in modo da limitare gli interventi che comportino scavi o movimenti terra, che saranno comunque soggetti alle disposizioni riportate all'art. 66 bis delle NTA di R.U.

Art. 66bis Camucia: tutela archeologica

"Come per le zone di interesse archeologico ex art. 142 c. 1 l. m del D.Lgs. 42/2004 individuate nel territorio del Comune di Cortona con le Schede AR14 e AR15 del PIT e per quelle soggette a dichiarazione di importante interesse ex art. 12 e 13 del D.Lgs. 42/2004, anche per l'area ricadente entro una faseta di m 500 di distanza ai due lati della SR71 nella frazione di Camucia non sono ammesse trasformazioni territoriali che potrebbero compromettere la consistenza materiale del patrimonio archeologico, emerso occasionalmente fin dal 1988, e il suo rapporto con il territorio circostante. L'impegno di suolo nell'area urbanizzata non è precluso ma è sottoposto alle seguenti prescrizioni. Ogni intervento che comporti uno scavo o movimentazione di terra di qualsiasi tipo deve essere corredato del nulla osta rilasciato dalla SABAP SI AR GR, competente in materia per legge (D.Lgs. 42/2004), che con adeguate motivazioni potrà prescrivere al committente indagini archeologiche preventive, tenendo presente che l'eventuale rinvenimento di resti archeologici, riferibili all'ipotizzato santuario extraurbano o che costituiscano un complesso di particolare rilevanza, potrebbe comportare l'elaborazione di soluzioni compatibili con le esigenze di tutela fino anche, qualora non possibile diversamente, all'inibizione di progetti edificatori. In caso di interventi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del nuovo Codice degli Appalti, resta salva l'applicazione delle procedure previste dall'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. Per quanto concerne i tracciati delle infrastrutture o degli impianti tecnologici non diversamente localizzabili, essi dovranno essere opportunamente pianificati di concerto con la competente Soprintendenza al fine di garantire la conservazione materiale dei beni archeologici. L'area su indicata, la cui estensione allo stato attuale delle conoscenze è nota solo parzialmente, sarà oggetto di studio, approfondimento ed esatta delimitazione da parte del Regolamento Urbanistico in collaborazione con la SABAP SI AR GR. "



In conseguenza di tali indicazioni e prendendo atto dei contributi della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena Arezzo e Grosseto, il Piano di Lottizzazione ha ripermetrato per riduzione le aree interessate dagli interventi di trasformazione, individuando due ambiti distinti:

- Aree escluse dall'edificazione

Sono escluse dall'edificazione le aree poste nella fascia ovest lungo la strada e a sud della sottozona (perimetro con linea gialla), con la previsione una ampia zona di verde.

In particolare, i rilievi vegetazionali effettuati hanno evidenziato la presenza di alberature, anche ad alto fusto, che saranno mantenute rafforzando il ruolo di corridoio e di filtro ecologico svolto dall'area rispetto alla strada comunale principale verso il centro di Terontola.

- Aree a fattibilità condizionata

Coincidono con l'area di interesse archeologico di ml. 500 dalla SR 71, il cui limite lambisce gli ultimi lotti dell'area di lottizzazione (perimetro puntinato rosso).

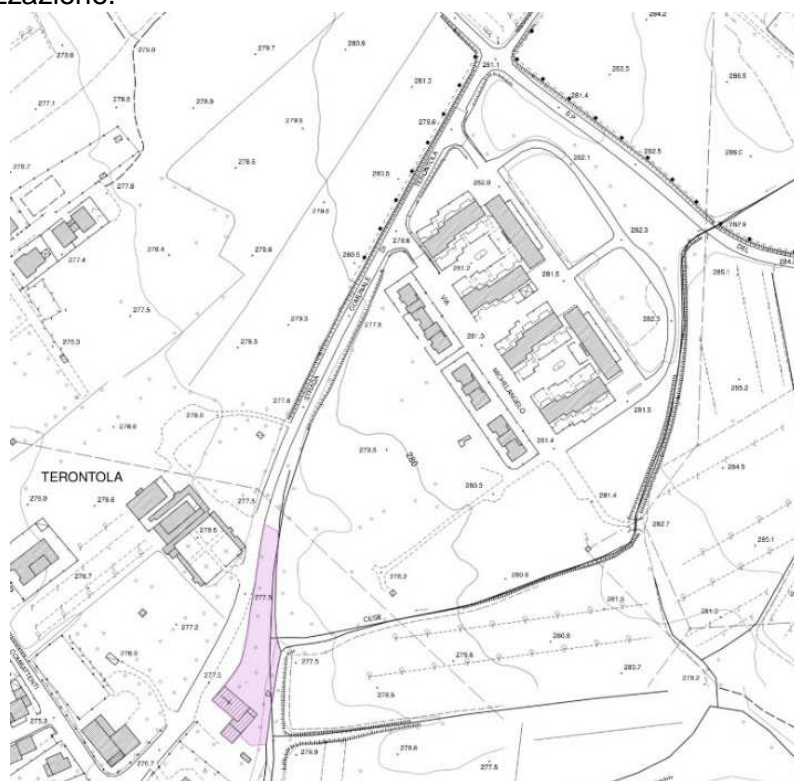
In questi ambiti, in ottemperanza delle direttive contenute nel citato protocollo di intesa del 24/01/1992 tra il Comune di Cortona e la ex Soprintendenza Archeologica della Toscana, si prevede che per le opere che possano comportare movimenti di terra sia previsto il nulla osta della Soprintendenza e che tutte le fasi progettuali e la relativa realizzazione degli interventi siano sottoposti alla valutazione della stessa Soprintendenza.

L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche, anche durante le fasi di esecuzione dei lavori, potrà comportare varianti anche sostanziali al progetto, nonché l'effettuazione di scavi sotto la direzione scientifica della stessa Soprintendenza finalizzati alla documentazione di eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

d. Tutela delle visuali

In relazione a quanto già riportato nei precedenti atti e documenti e nei pareri pervenuti da parte degli Enti competenti, il Documento Preliminare per la VAS ha svolto ulteriori verifiche, anche attraverso analisi fotografiche, rispetto alla tutela delle visuali da e verso il Cimitero di Terontola e la Chiesa di San Giovanni Evangelista, beni che rappresentano le uniche emergenze degne di nota della zona.

In particolare, la Chiesa di San Giovanni Evangelista è assoggettata a vincolo D.Lgs. 42/2004 con la relativa area di pertinenza individuata, che risulta comunque esterna all'area del trasformazione del Piano di Lottizzazione.



Per la verifica degli eventuali rapporti di intervisibilità tra i beni culturali segnalati e l'area del Piano di Lottizzazione sono state realizzate delle foto e delle strisciate fotografiche che testimoniano l'assenza di qualunque rapporto tra le rispettive aree.

A tale proposito si è rilevato che:

- a. Il terreno è pressoché pianeggiante e le quote degli edifici interessati sono rispettivamente:
 - Quota edifici già esistenti e quota edifici di progetto: circa 281.0;
 - Quota Cimitero: 278.5;
 - Quota Chiesa: 277.5.
- b. La Strada Comunale che entra nel centro di Terontola, percorrendo il confine ovest dell'area di lottizzazione, è fiancheggiato da un filare di pini su entrambi i lati, in particolare in prossimità del Cimitero e della Chiesa.
- c. Oltre il filare di pini si trova un fossatello di scolo delle acque meteoriche, al di là del quale la vegetazione è costituita da arbusti e cespugli che assumono il ruolo di schermo naturale;
- d. Il Piano di Lottizzazione prevede che tutta la fascia ovest lungo la strada e la punta a sud della zona di intervento siano adibite a verde pubblico.

La progettazione di questa "cintura verde", così come le sistemazioni a verde di tutta la fascia che costeggia la strada comunale di Terontola, potranno consentire l'ulteriore mitigazione paesaggistica degli interventi previsti, che non avranno in tal modo alcun rapporto visivo diretto con il contesto.

Parte II - Valutazione Strategica della Variante semplificata al RU con contestuale P. di L.

3. VERIFICA DI COERENZA INTERNA

La valutazione di coerenza interna verifica la piena rispondenza degli obiettivi della variante a criteri di omogeneità, evidenziando eventuali possibili contraddizioni interne. A questo scopo si procede secondo le seguenti fasi:

- Definizione degli **obiettivi di Variante**
- Individuazione degli **obiettivi di sostenibilità ambientale**;
- Valutazione di **coerenza** tra gli obiettivi di sostenibilità e gli obiettivi della variante.
-

3.1 Obiettivi, strategie e azioni della variante

La proposta di Variante al RU riguarda la riproposizione del Piano Attuativo dell'area denominata "Le Corti" a Terontola, che ricade nell'UTOE 3 del territorio comunale di Cortona ed è classificata dal R.U. come Zona di espansione: Sottozona "C0", disciplinata dall'art. 23 delle NTA e ricompresa all'interno del perimetro dei centri abitati.

Al fine di poter completare l'intervento edilizio e di ultimare le relative opere di urbanizzazione primaria rimaste sospese e incompiute, la proposta di Variante al RU riprende e ridefinisce alcuni contenuti dell'art. 23 delle NTA e delle Tavv. 07-08 del progetto urbanistico.

In generale, la Variante al RU stabilisce che:

- a) Il perimetro generale della Sottozona viene riadeguato al perimetro del P. di L. originario;
- b) Viene mantenuta la porzione di Sottozona C0, relativamente alle parti in cui siano state completate e collaudate le relative opere di urbanizzazione previste in convenzione.

Gli interventi ivi previsti nel Piano Attuativo, qualora non siano state espletate le procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, possono essere attuati con gli stessi parametri urbanistici e con lo stesso perimetro del Piano originario;

- c) Per le parti ancora non attuate e/o non completamente urbanizzate, si individua una nuova Sottozona C0TER01, dove la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo, che potrà prevedere nuovi disegni dei lotti e nuove tipologie edilizie, ma che dovrà mantenere volumi e parametri urbanistici analoghi a quelli della lottizzazione originaria, riportati nella relativa "Scheda di disciplina della perequazione".

Rispetto allo stato precedente della pianificazione urbanistica comunale, la Variante al RU con contestuale nuovo P. di L., determina i seguenti **OBIETTIVI DI VARIANTE** specifici:

- **O1.** Modifica della disposizione planimetrica dei lotti interni alla nuova Sottozona C0TER01, al fine di rispettare la fascia di rispetto cimiteriale (m. 100) e di limitare l'edificazione nella zona di interesse archeologico;
- **O2.** Semplificazione della viabilità interna a servizio dei lotti ancora edificabili nell'area sud-ovest, al fine di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli al minimo indispensabile;
- **O3.** Ridistribuzione delle dotazioni degli standard urbanistici, con una maggiore superficie del verde pubblico;
- **O4.** Mantenimento dei parametri di volumetria complessiva e di numero degli abitanti già determinati con il P. di L. decaduto;
- **O5.** Modifica delle NTA relative all'intervento, prevedendo la possibilità di frazionamento in sub lotti indipendenti e la possibilità di suddivisione del comparto rimanente in tre stralci funzionali che assicurino la relativa urbanizzazione e dotazione dei sottoservizi;
- **O6.** Introduzione di tipologie edilizie che prevedano un'edificazione meno intensiva e con la possibilità di un utilizzo più flessibile dei lotti edificabili.

3.2 Obiettivi di sostenibilità ambientale

Gli obiettivi di sostenibilità rappresentano le finalità generali che la variante deve raggiungere mediante le proprie previsioni e azioni programmatiche.

Se le azioni e previsioni sono coerenti con tali obiettivi, che rappresentano un compendio di intenti orientati alla sostenibilità ambientale, economica e sociale, allora le scelte effettuate possono considerarsi sostenibili.

Lo scopo ultimo generale assegnato alla VAS dalla Parte II del D.Lgs. 152/06 (art. 4 comma 3) è quello di: *“assicurare che l’attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile e, quindi, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un’equa distribuzione dei vantaggi connessi all’attività economica”*.

Per la determinazione degli obiettivi di sostenibilità sono state prese in esame le principali componenti ambientali per le quali sono stati selezionati, sulla base delle normative vigenti, gli obiettivi ambientali di riferimento della variante.

Componenti ambientali	Obiettivo di sostenibilità ambientale
Aria	OB1 SA – migliorare la qualità dell’aria attraverso la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici OB2 SA – migliorare la qualità dell’aria attraverso il miglioramento del sistema della viabilità OB3 SA – riduzione del rumore
Acqua	OB4 SA – ridurre i consumi idrici in particolare attraverso la promozione di tecnologie per il risparmio idrico e il recupero e riutilizzo delle acque OB5 SA – garantire un corretto trattamento degli scarichi
Suolo e sottosuolo	OB6 SA – limitare l’impermeabilizzazione del suolo OB7 SA – mitigare il rischio idraulico e tutelare gli acquiferi
Energia	OB8 SA – incentivare l’impiego di tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico OB9 SA – incentivare l’impiego di fonti energetiche alternative
Produzione e smaltimento rifiuti	OB10 SA – garantire una corretta gestione dei rifiuti
Paesaggio, elementi di valenza ambientale e beni culturali	OB11 SA – tutelare e valorizzare le aree agricole di pregio e le aree boscate OB12 SA – tutelare il patrimonio architettonico, storico e culturale OB13 SA – incentivare la fruizione sostenibile del territorio aperto
Ambiente urbano	OB14 SA – garantire un adeguato sistema dei servizi e spazi pubblici alla popolazione

La Tabella che segue mette in relazione, per ciascuna componente ambientale, la coerenza tra gli obiettivi di sostenibilità ambientale e gli obiettivi di variante, rispetto allo stato precedente della pianificazione urbanistica comunale, allo scopo di evidenziare gli effetti positivi, negativi o non rilevanti, mediante la seguente simbologia:

coerente	
non coerente	
non pertinente	-

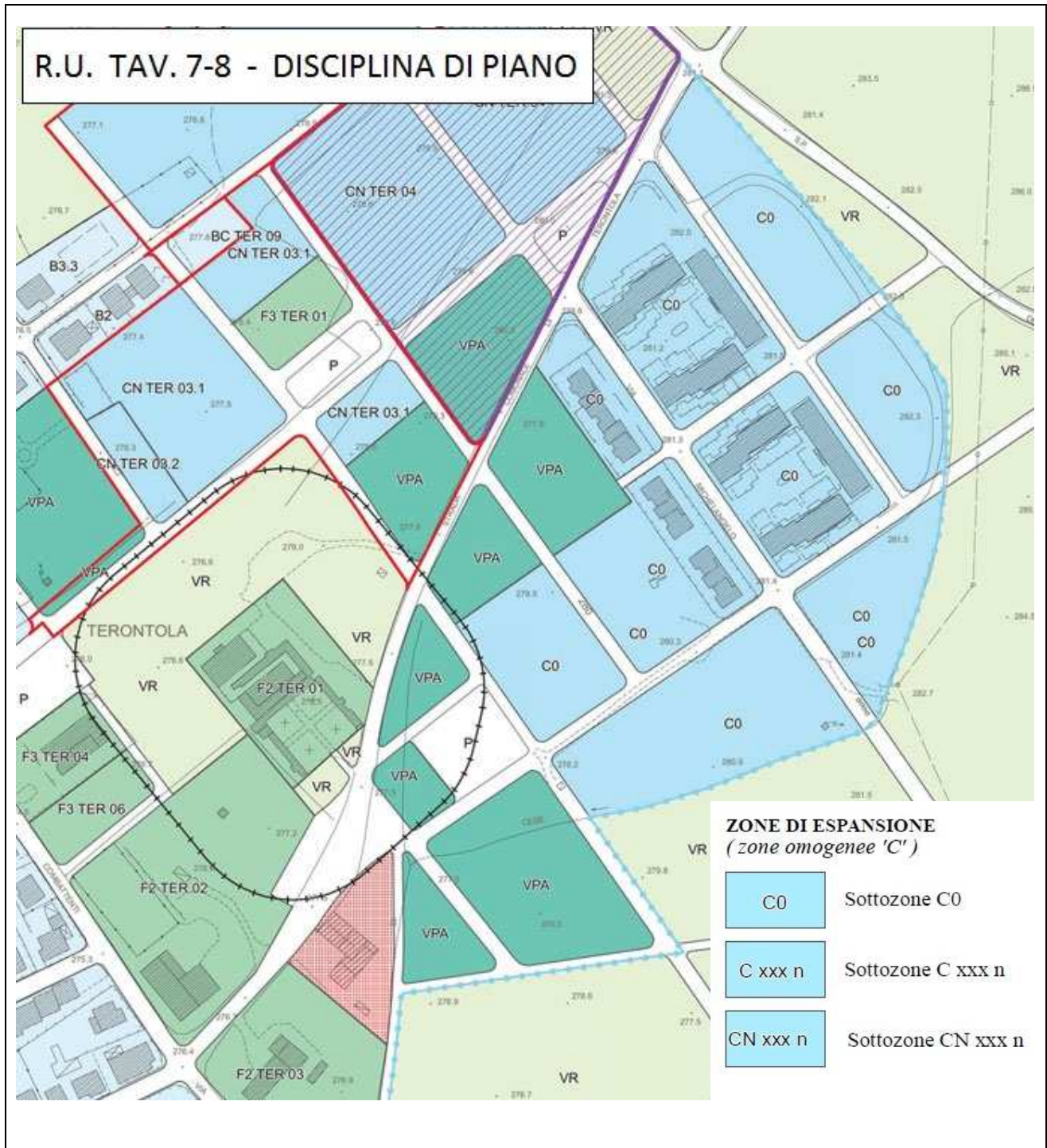
3.3 Coerenza interna

Componenti ambientali	OBIETTIVO DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	OBIETTIVO DI VARIANTE					
		O1	O2	O3	O4	O5	O6
		Risp. cimitero e archeologico	Riduzione viabilità	Incremento verde	Stesso volume e n. abitanti	Stralci funzionali	Tipologie meno intensive
Aria	OB1 SA – migliorare la qualità dell'aria attraverso la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici	-	-	-	-	-	
	OB2 SA – migliorare la qualità dell'aria attraverso il miglioramento del sistema della viabilità	-			-	-	-
	OB3 SA – riduzione del rumore	-		-	-	-	-
Acqua	OB4 SA – ridurre i consumi idrici in particolare attraverso la promozione di tecnologie per il risparmio idrico e il recupero e riutilizzo delle acque	-	-	-	-	-	
	OB5 SA – garantire un corretto trattamento degli scarichi	-	-	-	-	-	
Suolo e sottosuolo	OB6 SA – limitare l'impermeabilizzazione del suolo	-			-	-	-
	OB7 SA – mitigare il rischio idraulico e tutelare gli acquiferi	-			-	-	-
Energia	OB8 SA – incentivare l'impiego di tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico	-	-	-	-	-	
	OB9 SA – incentivare l'utilizzo di fonti energetiche alternative	-	-	-	-	-	
Produzione e smaltimento rifiuti	OB10 SA – garantire una corretta gestione dei rifiuti	-	-	-	-	-	
Paesaggio, elementi di valenza ambientale e beni culturali	OB11 SA – tutelare e valorizzare le aree agricole di pregio e le aree boscate	-	-		-	-	-
	OB12 SA – tutelare il patrimonio architettonico, storico e culturale		-	-	-	-	-
	OB13 SA – incentivare la fruizione sostenibile del territorio aperto				-	-	-
Ambiente urbano	OB14 SA – garantire un adeguato sistema di servizi e spazi pubblici alla popolazione		-		-		-

4. VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA

4.1 Coerenza rispetto al Regolamento Urbanistico

Nel RU l'area ricade nell'UTOE 3 – Terontola ed è riportata nelle Tavv. n. 7 e 8 come:
Zone di espansione: Sottozona "C0"



L'area è disciplinata dall'art. 23 delle NTA che si riporta di seguito:

ART. 23 - LE SOTTOZONE "C0"

Le sottozone C0 sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Decaduta la validità del Piano Attuativo, nel caso in cui non siano state espletate le procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, la realizzazione degli interventi previsti nel piano decaduto è subordinata alla approvazione di un nuovo piano attuativo redatto in conformità all'art.5 delle presenti norme, analogo per quanto riguarda l'impianto urbanistico, tipologico e planivolumetrico a quello scaduto, stralciato delle parti definitivamente collaudate.

La delibera comunale di approvazione dovrà inoltre prendere atto della coerenza delle previsioni del piano ai principi, agli obiettivi, ed alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T./P.P.R. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo decaduto possono essere attuati nel caso in cui siano state completate le opere previste in convenzione.

In tali ambiti, fermi restando gli indici e parametri edilizi del precedente piano adottato o approvato, sono esclusi dal calcolo del volume le murature esterne eccedenti lo spessore di 30 cm, ed il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico.

In caso non sia stata stipulata la relativa convenzione, la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di una deliberazione comunale che verifichi ed accerti la coerenza delle previsioni del piano ai principi, agli obiettivi, ed alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle direttive e prescrizioni del P.I.T.

Successivamente al definitivo collaudo ed espletamento delle procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, l'Amministrazione potrà riclassificare tali aree con apposita variante al R.U. che disciplinerà le eventuali nuove modalità di intervento.

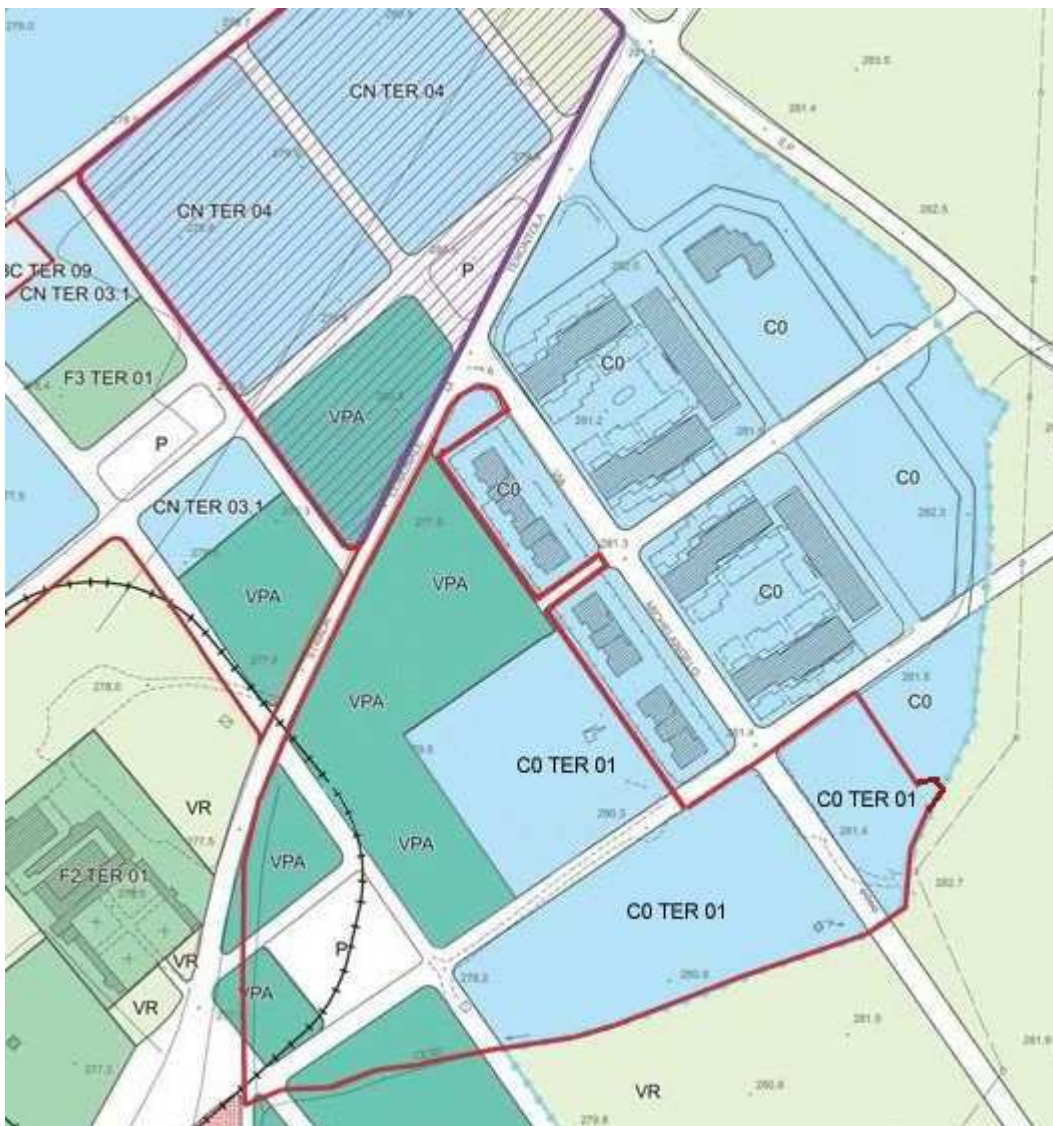
Esaurita la potenzialità edificatoria dei singoli lotti ed in attesa della suddetta variante, saranno comunque ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti per la sottozona "B2".

Le norme di cui al presente articolo valgono anche per le eventuali varianti. Sugli edifici esistenti alla data di adozione del R.U., sono comunque ammessi, interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

La Variante prevede che:

- Gli interventi previsti nel Piano Attuativo dell'originaria **Sottozona C0**, qualora non siano state espletate le procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, possono essere attuati con gli stessi parametri urbanistici e con lo stesso perimetro del Piano originario, relativamente alle parti in cui siano state completate e collaudate le relative opere di urbanizzazione previste in convenzione;
- Per le parti ancora non attuate è stata individuata una nuova **Sottozona C0TER01**, dove la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo, che potrà prevedere un nuovo disegno dei lotti e nuove tipologie edilizie, ma che dovrà mantenere volumi e parametri urbanistici analoghi a quelli della lottizzazione originaria, riportati nella relativa "Scheda della Disciplina della perequazione".



SCHEDA DELLA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE
AREA DI COMPLETAMENTO "CO TER 01"

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE
Area a destinazione residenziale in Loc. Terontola Il Comparto prevede il completamento della Lottizzazione "Le Corti"

DATI GENERALI	
Modalità di intervento	Piano di Lottizzazione
Indice Territoriale	Secondo quanto stabilito dal Piano di Lottizzazione originario. Volume totale ammesso: mc 25.590

STANDARD ED ATTREZZATURE	
Parcheggi pubblici	Come previsto nella Lottizzazione originaria e comunque non inferiore a quanto richiesto dall'art. 11 delle NTA del RU
Parcheggi privati	Come richiesti nella normativa vigente e dall'art. 11 delle NTA del RU
Verde pubblico attrezzato	Come indicato nella planimetria di RU e nella Lottizzazione originaria e comunque non inferiore a 6 mq ogni 30 mq di SE
Dovranno essere realizzate tutte le aree di interesse pubblico comprese all'interno del comparto (viabilità, parcheggi, verde pubblico etc.) La convenzione dovrà stabilire quali aree debbano essere cedute e quali, eventualmente, da assoggettare ad uso pubblico.	

AREE DELLA PEREQUAZIONE	
Perequazione	Non prevista

ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL PIANO ATTUATIVO	
N. Piani	3 max
Altezza massima	Mt.10,00
Rapporto massimo di copertura (nei lotti edificabili)	45%
Distanza minima dalle strade	5,00 mt
Distanza minima dai confini di proprietà	5,00 mt salvo accenso tra confinanti
Distanza minima tra edifici fronteggianti	10,00 mt
Destinazioni ammesse	Residenziale
Allineamenti stradali	Si
Altre prescrizioni	-

4.2 Coerenza rispetto al PIANO STRUTTURALE

Nell'attuale P.S. l'area ricade nell'UTOE 3 – Terontola ed è classificata come: "INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" con la riconferma delle previsioni dei previgenti piani urbanistici.



Gli obiettivi e le strategie complessive del PS partono da un primo assunto di carattere generale, corrispondente al miglioramento della qualità del vivere e dell'abitare salvaguardando e valorizzando il patrimonio storico e l'ambiente naturale, e sono esplicitati secondo i seguenti settori: sistema urbano, produttivo, terziario e servizi, turismo, agricoltura, mobilità e infrastrutture. Gli obiettivi sono stati preliminarmente confrontati con gli obiettivi/azioni della variante al RU per valutarne la coerenza o comunque la compatibilità. Su alcuni obiettivi di PS non è stata data alcuna valutazione in quanto il confronto non è significativo, cioè gli obiettivi della variante al RU non hanno attinenza con quelli del PS.

OBIETTIVI GENERALI DI PS	OBIETTIVI/AZIONI DI VARIANTE
SISTEMA URBANO	
Favorire la qualità urbana ed edilizia; favorire l'uso di tecniche e materiali tradizionali; premiare gli interventi mirati a conseguire la fruibilità e l'accessibilità delle strutture urbane e degli edifici	Compatibile
Favorire il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato e/o sottoutilizzato	Non pertinente
Riconoscimento e consolidamento delle strutture insediative esistenti sia per quanto riguarda i centri maggiori sia i centri minori ed i nuclei abitati; attivazione dei processi di riqualificazione, riordino, strutturazione e consolidamento con diversa valenza e metodologia per i diversi subsistemi territoriali, per le diverse UTOE e per i diversi gradi di valore ambientale da tutelare	Compatibile
Individuazione e censimento degli elementi di valore architettonico e/o ambientale e degli intorno significativi di pertinenza in modo da poter stabilire le aree da assoggettare a specifica normativa di tutela	Compatibile
SISTEMA PRODUTTIVO	
Riqualificare porzioni di tessuto produttivo ormai inglobate nei centri abitati, con adeguamenti e ristrutturazioni funzionali nelle altre zone produttive esistenti	Non pertinente
Localizzare specifiche aree per la realizzazione dei servizi di supporto alle attività produttive (poli tecnologici, incubatori d'impresa, centri intermodali ecc.)	Non pertinente
SISTEMA TERZIARIO E SERVIZI	
Valorizzare ed incrementare il ruolo svolto dal centro storico di Cortona e dagli altri centri maggiori, favorendo il mantenimento delle attività terziarie esistenti, il loro potenziamento e l'inserimento di nuove attività compatibili	Non pertinente
Limitare l'estromissione della popolazione indigena dal centro storico di Cortona e favorire il mantenimento delle funzioni e dei servizi legati alla residenza	Non pertinente
TURISMO	
Promuovere dal punto di vista turistico le zone agricole montane ove più forti sono i fenomeni di abbandono e di scarsa utilizzazione	Non pertinente
Favorire lo sviluppo turistico sia di tipo agriturismo che riconducibile a forme tradizionali, privilegiando il recupero ed il mantenimento dei valori del patrimonio esistente in zona agricola	Non pertinente
Promuovere il consolidamento delle attività turistico-ricettive esistenti in tutto il territorio comunale, anche alla luce delle nuove tendenze dell'offerta turistica	Non pertinente
AGRICOLTURA	
Individuare le peculiarità e le specificità delle varie aree del territorio, con un sistema normativo capace di tutelare i diversi caratteri morfologici ed ambientali	Non pertinente
Ridurre i problemi di conflittualità tra le attività zootecniche e la residenza, attraverso la ricollocazione ed il diverso utilizzo dei manufatti esistenti	Non pertinente
MOBILITA' E INFRASTRUTTURE	
Creare i presupposti strutturali per il buon funzionamento delle nuove opere e per la migliore integrazione nel territorio sia per gli effetti dei nuovi flussi di traffico sia per i rapporti funzionali con i centri urbani	Compatibile
Conservare e potenziare una serie di percorsi minori, che hanno determinato la formazione dei centri e dei nuclei e costituiscono risorsa essenziale del territorio	Non pertinente
Favorire interventi mirati alla realizzazione di strutture per la produzione di energia rinnovabile nell'intero territorio	Non pertinente

4.3 Coerenza rispetto al PTCP di Arezzo

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Arezzo è articolato in sottosistemi di Paesaggio che riprendono i Sistemi Territoriali del PIT, così come vigenti all'epoca della redazione del PTCP stesso.

Il territorio comunale di Cortona è articolato in zone agronomiche che lo dividono in fasce da monte a valle: collina della Valtiberina sud, colline est di Arezzo e della Valdichiana, piana Aretina e Valdichiana.

Le Unità di Paesaggio sono: Bassa collina cortonese occidentale (CI0811), Bassa collina orientale (CI0810), Piana a sud dell'Esse di Cortona (CI0809), Piana a nord dell'Esse di Cortona (CI0808), Fronte collinare di Cortona (AP1308), Valle del Niccone (AP1311), Alta valle della Minima e della Minimella (AP1310) ed Alta valle del Nestore (AP1309), Colline di Terontola (AP1401).

La disciplina urbanistica di PTCP individua gli ambiti di tutela del sistema insediativo (tutela delle ville, degli edifici specialistici, delle strutture urbane e degli aggregati), tratti stradali di interesse paesistico, aree con sistemazioni a terrazzamenti, aree di interesse ambientale (soprattutto nelle zone montane) e piccoli ambiti corrispondenti a geotopi di valore rilevante.

L'area di Variante ricade in:

- Unità di Paesaggio del PTC: UdP CI0809: Piana a sud dell'Esse di Cortona (limite est)
- Sottosistema di Paesaggio CI08: Valdichiana.

Nell'uso del suolo urbano, il PTCP classifica l'area in parte come "Area urbana" (per la parte già edificata) ed in parte come "vuoto urbano" (per la parte ancora inedificata).

LEGENDA

Fondamenti geomorfologici (quadri ambientali)

Strutture Appenniniche

Appennino

Strutture quaternarie

Piani alti

Colline argillose del Valdarno

Colline della Valdichiana, di Anghiari e del Casentino

Alluvioni antiche e recenti

Pianura

Fondovalle largo

Fondovalle stretto

Emergenze morfologiche

Balze e incisioni boscate

Fiumi

Pertinenze morfologiche dei fiumi

Laghi

Uso del suolo non urbano

Bosco

Bosco con affioramenti

Area denudata

Pascoli naturali

Arbusteti

Arbusteti misti

Oliveto specializzato

Area indeterminata di S. Barbara

Cave attive e dismesse

Uso del suolo urbano

Centri storici (39 capoluoghi)

Aree urbane

Vuoti urbani

Zone industriali

Agricolo residenziale

Strade

Ferrovia

Tessitura agraria

Orti e vivai

Coltura tradizionale a maglia fitta

Coltura a maglia media

Coltura a maglia rada

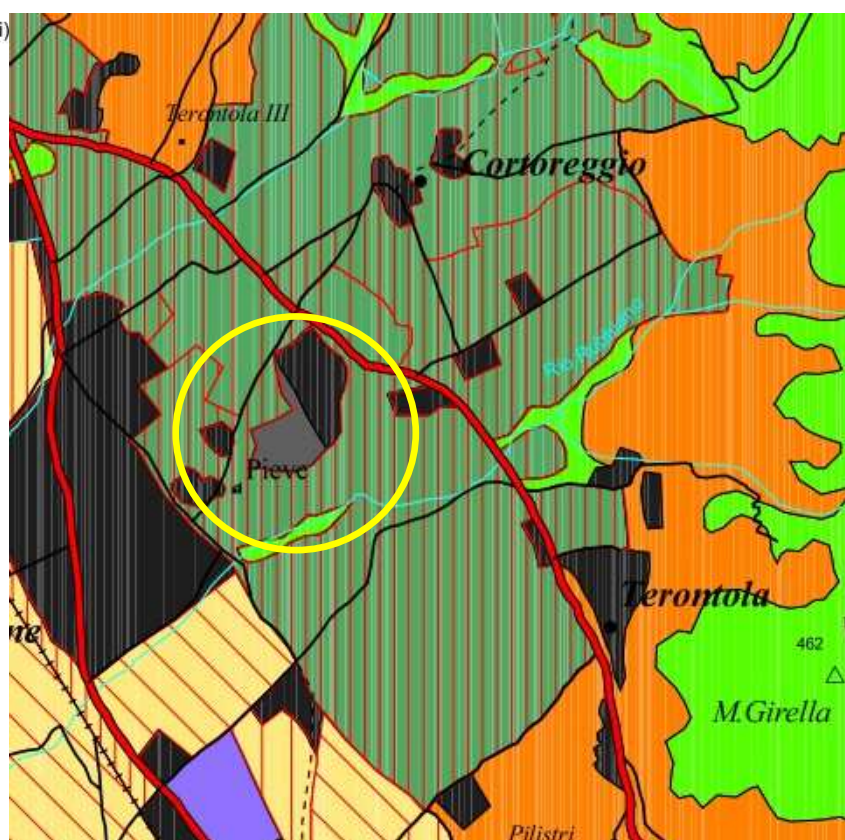
Coltivi abbandonati

Prati pascoli a campi chiusi

Prati pascoli con querce rade

Prati pascoli con querce fitte

Coltura terrazzata della piccola proprietà connessa agli aggregati



4.4 Coerenza rispetto al PIT/PPR

Nel PIT/PPR il Comune di Cortona ricade in:

Ambito di Paesaggio n. 15 Piana di Arezzo e Valdichiana.

Oltre a Cortona, fanno parte dell'ambito di Paesaggio i Comuni di: Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana, Foiano della Chiana, Lucignano, Marciano della Chiana e Monte San Savino (nella Provincia di Arezzo) ed i Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga e Torrita di Siena (nella Provincia di Siena),

La scheda di ambito è articolata in sei sezioni:

- 1. Profilo dell'ambito
- 2. Descrizione interpretativa
- 3. Invarianti strutturali
- 4. Interpretazione di sintesi
- 5. Indirizzi per le politiche
- 6. Disciplina d'uso.

L'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.

In riferimento alla **Scheda d'Ambito n. 15** (Piana di Arezzo e Val di Chiana), sono stati presi in considerazione gli obiettivi specificamente pertinenti al territorio di Cortona, con i quali confrontare preliminarmente gli indirizzi assunti per la variante al Regolamento Urbanistico proposta.

Nella scheda d'ambito vengono messe in rilievo le caratteristiche che rappresentano allo stesso tempo il valore e la fragilità del territorio: si tratta infatti di contesti che hanno notevole pregio paesaggistico derivante proprio dall'interrelazione tra struttura insediativa ed intorno rurale, e che sono spesso sottoposti a fenomeni opposti di sviluppo e di abbandono che rischiano di compromettere la conservazione di tali risorse.

La tabella che segue pone a confronto:

- Obiettivi e direttive della disciplina d'uso del PIT/PPR
- Obiettivi ed azioni della Variante al RU, rispetto allo stato attuale della pianificazione urbanistica comunale di cui agli elaborati vigenti.

In molti casi la valutazione non è stata data in quanto il confronto non è significativo cioè gli obiettivi della variante al RU non hanno attinenza con quelli del Piano regionale.

OBIETTIVI GENERALI DEL PIT/PPR	OBIETTIVI/AZIONI DELLA VARIANTE
Obiettivo 1 - Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti	Compatibile Nessuna modifica di coerenza rispetto al RU vigente
Direttiva 1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	Non pertinente
Direttiva 1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività"	Compatibile Nessuna modifica di coerenza rispetto al RU vigente

Direttiva 1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini	Compatibile Nessuna modifica di coerenza rispetto al RU vigente
Direttiva 1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	Compatibile Migliorativo rispetto al RU vigente
Direttiva 1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo	Non pertinente
Direttiva 1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica	Non pertinente
Obiettivo 2 - Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole	Non pertinente
Direttiva 2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono	Non pertinente
Direttiva 2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	Non pertinente
Direttiva 2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	Non pertinente
Direttiva 2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione	Compatibile Migliorativo rispetto al RU vigente
Direttiva 2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali	Non pertinente
Obiettivo 3 - Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali	Non pertinente
Direttiva 3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione	Compatibile Migliorativo rispetto al RU vigente
Direttiva 3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici	Non pertinente
Direttiva 3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi, alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari	Non pertinente

4.5 Analisi del contesto rispetto alle INVARIANTI STRUTTURALI del PIT/PPR

PIT/PPR - INVARIANTE STRUTTURALE I

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



Valori espressi dall' INVARIANTE STRUTTURALE I

L'invariante definisce la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari del paesaggio, ponendo in relazione le risorse geomorfologiche, con la loro diversità di forme, geologia e suoli, con l'articolazione e la frammentazione degli spazi rurali e dell'ambiente.

Le risorse geomorfologiche, le risorse idriche, la ricarica degli acquiferi e la conservazione del suolo sono in stretta relazione con il territorio, con le condizioni del paesaggio e con la gestione che le attività umane producono sui paesaggi rurali ed urbani.

Obiettivo generale dell'Invariante è il mantenimento dell'equilibrio dei sistemi idro-geo-morfologici, da perseguire con specifici interventi ed azioni.

Tra i principali indirizzi per la riproduzione del paesaggio si individuano le misure atte ad evitare il deflusso superficiale e l'erosione dei suoli, migliorando la gestione dei livelli idraulici e promuovendo il mantenimento dell'attività agricola come strumento fondamentale per prevenire i dissesti dovuti a fenomeni di abbandono.

Criticità

L'ambito di paesaggio n. 15 offre nel suo complesso una notevole varietà ed associazione di paesaggi di pianura, collinari e montani.

Il paesaggio del contesto di Cortona si articola lungo l'asse delle depressioni ed ha i suoi valori qualificanti nei rapporti tra la pianura ed i rilievi, con visuali fortemente influenzate dalle asimmetrie dei rilievi e posizioni di grande dominanza percettiva lungo il margine orientale, in particolare presso il nodo rappresentato da Cortona.

Per quanto concerne la risorsa idrica dell'ambito, la scarsa profondità dei corpi principali, le coperture permeabili, l'espansione degli insediamenti, ed in parte l'agricoltura intensiva, rappresentano i principali rischi concreti di impoverimento e di inquinamento.

La tendenza ad un forte grado di occupazione e di impermeabilizzazione del suolo aggrava tutti questi rischi, così come la densità delle opere infrastrutturali, con i loro effetti idrologici.

Aspetti strategici in relazione all'Invariante Strutturale I

L'area di Variante è posizionata in zona pressoché pianeggiante e non è soggetta a Vincolo Idrogeologico.

E' tuttavia fondamentale prevedere una articolazione, una disciplina delle attività edilizie e una regolamentazione degli interventi che possano contribuire alla corretta gestione delle risorse e che siano finalizzate al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) Preservare la sicurezza dei bacini idrografici minimizzando l'interferenza con i corsi d'acqua da parte degli insediamenti e delle infrastrutture, privilegiando il mantenimento dei rapporti strutturali tra gli insediamenti e la campagna;
- b) Salvaguardare i caratteri quantitativi e qualitativi delle risorse idriche limitando l'impermeabilizzazione del suolo;
- c) Favorire tecniche di impianto e di gestione delle colture tradizionali di pregio nelle aree verdi, che si coniughino con la protezione del suolo;
- d) Proteggere gli elementi di connotazione geomorfologica del paesaggio evitando interventi che ne modifichino sostanzialmente la funzionalità e la forma;
- e) Assicurare la coerenza dell'intervento con il contesto paesaggistico per forma, dimensione e localizzazione.

PIT/PPR - INVARIANTE STRUTTURALE II

I caratteri ecosistemici del paesaggio



Valori espressi dall' INVARIANTE STRUTTURALE II

L'ecosistema comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo, flora e fauna e definisce l'insieme degli elementi presenti negli ambiti naturali, semi-naturali ed antropici con l'obiettivo di migliorare la qualità ecosistemica del territorio, attraverso il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica, il miglioramento degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali, il mantenimento e lo sviluppo funzionale dei paesaggi rurali, la strutturazione delle reti ecologiche locali.

L'invariante è strutturata in ambito regionale nei seguenti morfotipi ecosistemici:

- Ecosistemi forestali
- Ecosistemi agropastorali (anche in mosaici con habitat primari montani)
- Ecosistemi palustri e ripariali
- Ecosistemi costieri
- Ecosistemi rupestri e calanchivi
- Ecosistemi arbustivi e delle macchie

L'uso del suolo del territorio comunale evidenzia una certa varietà degli elementi sia areali, sia lineari che puntuali: vaste pianure alluvionali interessate da coltivazioni di seminativi e colture arboree, aree di collina coltivate prevalentemente ad oliveti (terrazzati e non), a vigneti e a colture promiscue, emergenze naturali (calanchi, balze, impluvi), terrazzamenti, formazioni riparie.

Criticità

I processi di urbanizzazione e di consumo di suolo agricolo costituiscono un elemento di criticità, con uno sviluppo dell'edificato residenziale e industriale/commerciale spesso associato al denso reticolo di infrastrutture stradali.

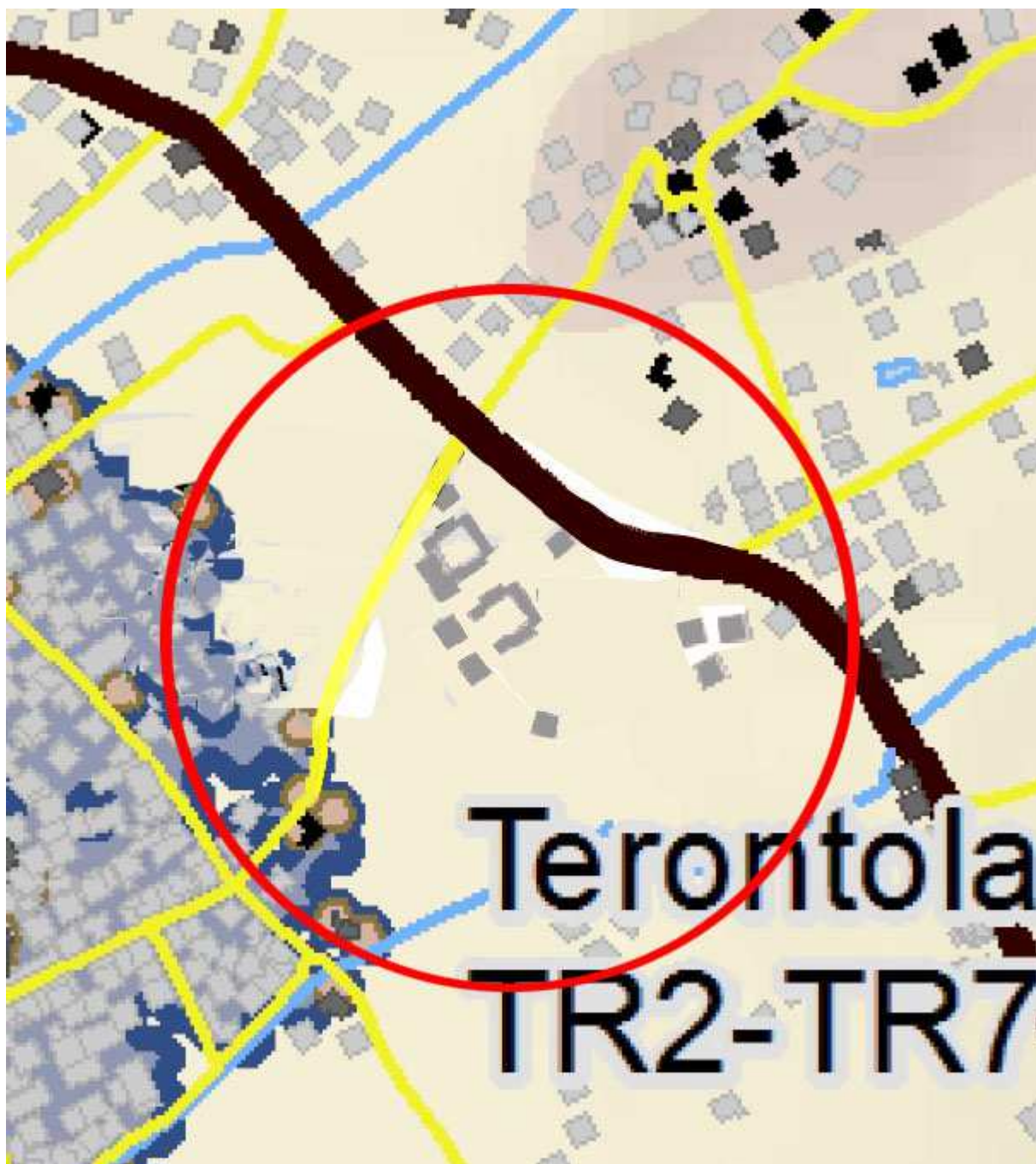
Proprio lungo gli assi stradali pedecollinari ed in particolare lungo la SR 71, di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona, si rilevano i maggiori processi di consumo di suolo agricolo, di frammentazione e di accentuazione dell'effetto barriera tra gli ecosistemi di pianura e quelli collinari.

Aspetti strategici in relazione all'Invariante Strutturale II

- a. Tutela degli assetti e delle sistemazioni tradizionali, mantenendo gli elementi di caratterizzazione e di diversificazione paesaggistica ed ecologica e preservando il rapporto esistente tra l'edificato, la morfologia dei suoli, le aree coltivate e gli elementi vegetali lineari, le zone di corredo vegetazionale.
- b. Definizione e riqualificazione dei margini urbani, salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini.
- c. Progettazione del verde, evitando processi di banalizzazione delle sistemazioni, tutelando le alberature autoctone esistenti, isolate o in filari.

PIT/PPR - INVARIANTE STRUTTURALE III

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali



Valori espressi dall' INVARIANTE STRUTTURALE III

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia della riconoscibilità del sistema insediativo storico e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo, tutelando le relazioni funzionali e visive tra il sistema urbano ed il paesaggio rurale e promuovendo il riordino degli insediamenti esistenti.

Nell'Abaco dei Morfotipi delle Urbanizzazioni Contemporanee i tessuti edificati recenti di Terontola sono classificati tra i "Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - frangie periurbane e città diffusa":

T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

Sono i tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio.

Collocazione e margini: tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica come seconda corona di espansione. Tale tessuto è riscontrabile anche in casi di espansioni lineari e in aree periurbane o di confine".

T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto.

Tipo edilizio prevalente: edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. Raramente edifici a blocco o stecche.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte dei centri maggiori o delle espansioni insediative dei centri minori.

L'area oggetto di Variante può essere ricompresa tra i tessuti di tipo T.R.2.

Criticità

Assenza di margine urbano.

Incompletezza e frammentarietà del tessuto con scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi.

Aspetti strategici in relazione all'Invariante Strutturale III

"Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea"

- a. Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto.
- b. Assicurare che i nuovi insediamenti siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

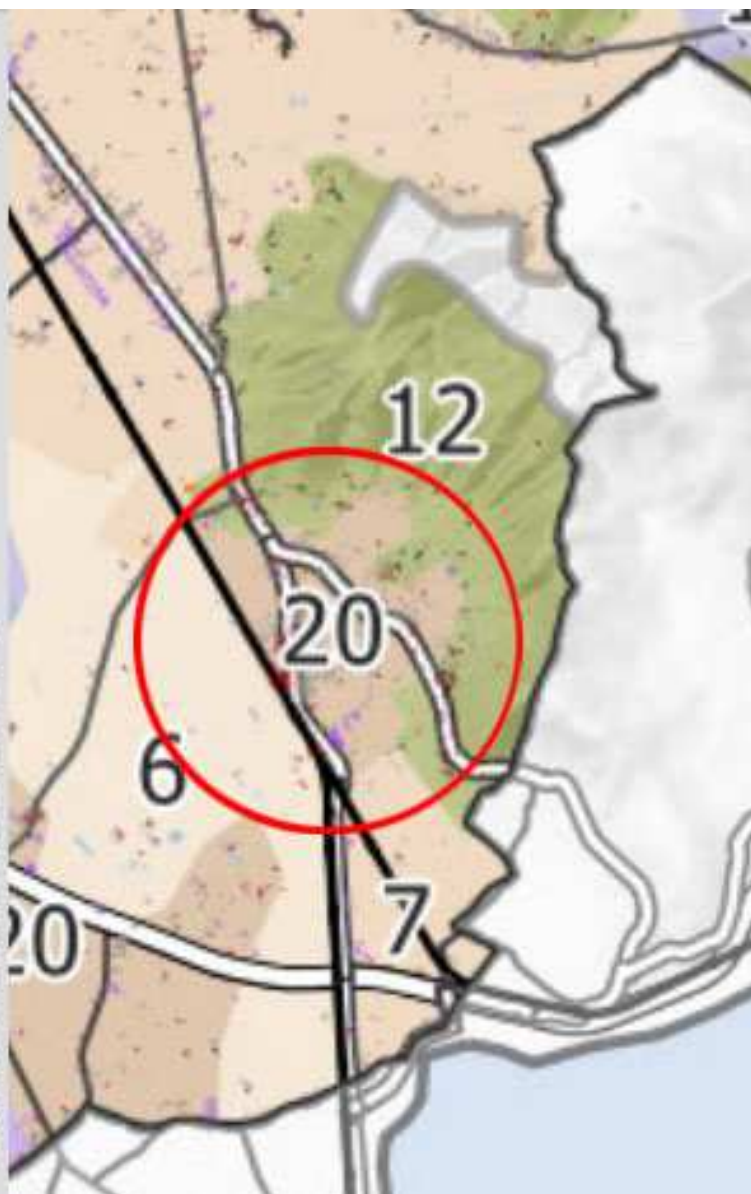
PIT/PPR - INVARIANTE STRUTTURALE IV

I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

20. morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari



Il morfotipo è caratterizzato dall'associazione di colture legnose ed erbacee in appezzamenti di piccola o media dimensione che configurano situazioni di mosaico agricolo. Conservano un'impronta tradizionale nella densità della maglia che è fitta o medio-fitta, mentre i coltivi storici possono essere stati sostituiti da colture moderne (piccoli vigneti, frutteti, colture orticole). I tessuti interessati da questo morfotipo sono tra le tipologie di paesaggio agrario che caratterizzano gli ambiti periurbani.



Valori espressi dall' INVARIANTE STRUTTURALE IV

L'invariante riguarda gli aspetti strategici connessi al paesaggio agrario, alla sua salvaguardia, alla sua riconoscibilità ed alla sua valorizzazione, che rivestono un ruolo di estrema importanza nell'ambito della pianificazione urbanistica.

E' necessario preservare il carattere multifunzionale del paesaggio, conservando la biodiversità diffusa sul territorio e l'articolata complessità degli usi del suolo.

Obiettivo generale relativo all'invariante è pertanto il mantenimento e la valorizzazione dei rapporti fra il sistema insediativo ed il territorio agricolo, tutelando la persistenza delle infrastrutture rurali e la conservazione della maglia agraria storica, incentivando la conservazione delle colture di impronta tradizionale, evitando frammentazioni ed inserimenti di volumi ed infrastrutture fuori scala rispetto alla maglia territoriale.

Criticità

Le aree di fondovalle sono interessate da una dinamica di complessiva artificializzazione del paesaggio determinata dalla presenza di pesi insediativi e infrastrutturali molto consistenti.

La presenza delle reti infrastrutturali costituisce fattore di frammentazione del paesaggio agrario, interessato peraltro da fenomeni di semplificazione della maglia e della rete idraulica.

Aspetti strategici in relazione all'Invariante Strutturale IV

- a) Evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi ed attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale ed al sistema insediativo esistente.
- b) Progettare il "bordo costruito" con azioni di mitigazione paesaggistica, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna.

5. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI RISPETTO ALLO STATO PRECEDENTE DI RU

Come già specificato, la Variante ripropone previsioni urbanistiche precedenti, che quindi non impattano più di quanto già previsto sulle matrici ambientali esaminate nelle valutazioni passate. In tal senso, analizzando i dati inseriti nel capitolo Stato dell'Ambiente ed alla luce di quanto rilevato nei nuovi dati a disposizione, possiamo sintetizzare come segue la variazione di stato delle risorse.

CONTESTO SOCIO-ECONOMICO	
Contesto demografico	☹️
Contesto economico	☹️

SISTEMA ARIA	
Qualità dell'aria	☹️
Inquinamento atmosferico	☹️
Rumore	☹️
Inquinamento elettromagnetico	☹️

SISTEMA ACQUA	
Acque superficiali	☹️
Acque sotterranee	☹️
Aspetti idraulici	☹️
Bilancio idrico	☹️

SUOLO E SOTTOSUOLO	
Fattibilità	☹️
Rifiuti	☹️
Energia	☹️

BIODIVERSITÀ BENI CULTURALI E PAESAGGIO	
Biodiversità	☹️
Archeologia	😊
Vincoli	😊

LEGENDA

😊 IMPATTO POSITIVO

☹️ IMPATTO NEUTRO

☹️ IMPATTO NEGATIVO

6. MISURE DI MONITORAGGIO

Al fine di verificare gli effetti sull'ambiente e sulle risorse prodotti della variante e la loro coerenza rispetto agli obiettivi indicati dalla pianificazione, il sistema di valutazione prevede che siano definite le misure di monitoraggio da adottare per il controllo delle azioni previste, in relazione agli indicatori precedentemente descritti.

Le misure di monitoraggio previste dalle direttive in materia di valutazione hanno come finalità quella di valutare le dinamiche evolutive del territorio e di misurare l'efficacia degli obiettivi, anche al fine di proporre azioni correttive a breve-medio termine e di adattare in itinere le scelte di pianificazione, piuttosto che adeguarvisi a posteriori.

Nel caso specifico, i contenuti della Variante non comportano nuove pressioni significative sui fattori ambientali ed introducono, anzi, un miglioramento rispetto ai precedenti strumenti dal punto di vista degli impatti sulle aree vincolate e sui beni culturali.

Il programma di monitoraggio prevede comunque di valutare gli interventi per ognuna delle fasi di attuazione, definite dalla realizzazione per stralci funzionali individuati nel progetto del Piano di Lottizzazione.

Obiettivi del monitoraggio

- Analisi dello stato di progressione degli interventi;
- Verifica dell'assenza o meno di effetti negativi rispetto agli indicatori ed alle risorse rilevate;
- Rispetto del progetto e degli obiettivi della pianificazione.

Questa forma di monitoraggio può essere utile per comprendere non soltanto lo stato di attuazione delle previsioni, ma anche gli eventuali effetti e, qualora fosse necessario, l'individuazione di opportune azioni correttive finalizzate al riallineamento del piano.

Le misure di verifica saranno attuate attraverso la redazione di un Rapporto di Monitoraggio che faccia specifico riferimento ai seguenti aspetti:

- Eventuale aggiornamento della banca dati e dello stato delle risorse;
- Valutazione dell'andamento della pianificazione che evidenzii gli eventuali scostamenti rispetto ai risultati attesi e individui le possibili cause;
- Indicazione delle eventuali azioni correttive per il riorientamento del piano.

7. SINTESI NON TECNICA

Il presente documento costituisce la Sintesi non tecnica della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nella forma del Rapporto Ambientale, secondo quanto previsto dalla LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS)", della Variante al RU del Comune di Cortona.

La verifica degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dalla Variante, persegue finalità di miglioramento degli interventi, maggiormente in linea con gli obiettivi di salvaguardia, di tutela e di miglioramento della qualità del territorio e del paesaggio e per un utilizzo sostenibile delle risorse naturali e culturali.

Come già illustrato, la proposta di Variante Semplificata al RU è finalizzata alla riproposizione del piano attuativo "Le Corti" in Loc. Terontola, al fine di poter completare l'intervento edilizio e di ultimare le relative opere di urbanizzazione primaria rimaste sospese e incompiute.

La variante, riprendendo e ridefinendo i contenuti del RU, prevede che:

- Gli interventi previsti nel Piano Attuativo dell'originaria **Sottozona C0**, qualora non siano state espletate le procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, possono essere attuati con gli stessi parametri urbanistici e con lo stesso perimetro del Piano originario, relativamente alle parti in cui siano state completate e collaudate le relative opere di urbanizzazione previste in convenzione;
- Per le parti ancora non attuate è stata individuata una nuova **Sottozona C0TER01**, dove la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo, che potrà prevedere un nuovo disegno dei lotti e nuove tipologie edilizie, ma che dovrà mantenere volumi e parametri urbanistici analoghi a quelli della lottizzazione originaria, riportati nella relativa "Scheda della Disciplina della perequazione".

Rispetto allo stato precedente della pianificazione urbanistica comunale, determina le seguenti Variazioni:

- Modifica della disposizione planimetrica dei lotti interni alla nuova Sottozona C0TER01, al fine di rispettare la fascia di rispetto cimiteriale (m. 100) e di limitare l'edificazione nella zona di interesse archeologico;
- Semplificazione della viabilità interna a servizio dei lotti ancora edificabili nell'area sud-ovest, al fine di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli al minimo indispensabile;
- Ridistribuzione delle dotazioni degli standard urbanistici, con una maggiore superficie del verde pubblico, sia naturale che attrezzato;
- Modifica delle NTA relative all'intervento, prevedendo la possibilità di frazionamento in sub lotti indipendenti e la possibilità di suddivisione del comparto rimanente in tre stralci funzionali che assicurino la relativa urbanizzazione e dotazione dei sottoservizi;
- Introduzione di tipologie edilizie che prevedano un'edificazione meno intensiva e con la possibilità di un utilizzo più flessibile dei lotti edificabili.

Come si evince dai contenuti della Variante, le modifiche non comportano nuove pressioni sui fattori ambientali ma, anzi, introducono un consistente miglioramento dal punto di vista degli impatti sulle aree vincolate e sui beni culturali.

Per quanto riguarda la pressione sulle risorse del territorio, gli impatti della Variante sono non rilevanti o positivi rispetto alle valutazioni realizzate per i precedenti atti pianificatori.