



# COMUNE DI ROCCASTRADA

Provincia di Grosseto



## COMUNE DI ROCCASTRADA

**Sindaco**  
**Francesco Limatola**

Responsabile del procedimento  
Ing. Antonio Guerrini  
Garante della comunicazione  
Massimo Tronconi

## PROGETTO

**Progettista**  
**Arch. Silvia Viviani**

Collaboratori:  
Arch. Francesca Masi  
Barbara Croci

V.A.S.  
Arch. Annalisa Pirrello

Collaboratori  
Arch. Lucia Ninno

## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

### Documento Preliminare

Art. 23 della L.R. 10/2010

Scale varie

Aprile 2021

**FASE PROCEDURALE : AVVIO DEL PROCEDIMENTO**



## Indice

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Premessa</i> .....                                                                            | 2  |
| 1. <i>I CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL PO</i> .....                       | 7  |
| 2. <i>I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO: OBIETTIVI ED AZIONI</i> .....               | 8  |
| 3. <i>VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI EFFETTI E DEGLI AMBITI IN CUI RICADONO GLI EFFETTI</i> ..... | 31 |
| 4. <i>SCHEDA DI VALUTAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI VARIANTE</i> .....           | 34 |
| 4.1 <i>AT1 Casetta Papi</i> .....                                                                | 34 |
| 4.2 <i>AT11 Casette Papi - Via degli Abruzzi</i> .....                                           | 43 |
| 4.3 <i>AT12 - Casette Papi - Via degli Alberghi</i> .....                                        | 51 |
| 4.4 <i>AT10 Casette Papi - Via Tristan</i> .....                                                 | 58 |
| 5. <i>EFFETTI AMBIENTALI - Stima quantitativa delle pressioni sulle risorse</i> .....            | 64 |
| 6. <i>CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE</i> .....                               | 69 |
| 7. <i>I CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE</i> .....                                              | 70 |

## Premessa

Il presente Documento Preliminare di VAS, redatto ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010, ha per oggetto la Variante al Piano Operativo del Comune di Roccastrada, relativa alle *Aree di Trasformazione AT1, AT10, AT11, AT12*.

La Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Piano Operativo è svolta in applicazione della L.R.T. 65/2014, della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., della Direttiva 42/2001 CE e del D.Lgs 152/2006 e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 21, c. 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i., la VAS della Variante è svolta secondo le seguenti fasi ed attività:

- a) *lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, nei casi di cui all'articolo 5, comma 3;*
- b) *la fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale;*
- c) *l'elaborazione del rapporto ambientale;*
- d) *lo svolgimento di consultazioni;*
- e) *la valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato;*
- f) *la decisione;*
- g) *l'informazione sulla decisione;*
- h) *il monitoraggio.*

Ai fini dello svolgimento della fase preliminare, di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i., si predispone il presente **Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, redatto e trasmesso contestualmente alla Relazione di Avvio del Procedimento Urbanistico, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 che stabilisce che l'avvio del procedimento sia effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare.

Il Comune di Roccastrada ha approvato la Variante al Piano Strutturale con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 19.09.2019 ed il proprio Piano Operativo con Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 19.09.2019.

La Variante al Piano Strutturale 2019 è stata approvata definitivamente con D.C.C. n.14 del 10.4.2019, come integrata dalla D.C.C. n.43 del 19.9.2019 e il Nuovo Piano Operativo 2019 è stato approvato definitivamente con D.C.C. n.15 del 10.4.2019, come integrata dalla D.C.C. n.44 del 19.9.2019.

Sul B.U.R.T n.41 del 9 Ottobre 2019 è reso noto l'avviso di approvazione definitiva dei piani, che acquistano efficacia a partire dal 9 Novembre 2019.



Il Piano Operativo approvato, redatto ai sensi dell'art.95 L.R.T. 65/2014, si è conformato al PIT/PPR 2015 e la Variante al Piano Strutturale di adeguamento al PIT/PPR 2015 è stata funzionale alla coerenza tra i due strumenti di pianificazione ed al miglioramento dell'attuabilità delle previsioni contenute nel Piano Operativo: la Variante al Piano Strutturale approvata a Settembre 2019 è stata predisposta in regime transitorio relativo all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.234 della legge.

Ai sensi delle disposizioni transitorie generali della legge regionale toscana n.65/2014 art.222 c.2 entro cinque anni dall'entrata in vigore della stessa, entro cioè il 27.11.2019, i Comuni dovevano avviare il procedimento di formazione del "Nuovo Piano Strutturale" con le definizioni dei perimetri del territorio urbanizzato dell'art.4 L.R.T. 65/2014: di qui la necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di dare avvio al procedimento del *Nuovo Piano Strutturale* ai sensi dell'art.17.

Con la Delibera della Giunta Comunale n. 116 del 10.09.2019, la Giunta ha valutato, al fine di riqualificare e migliorare il contesto urbano del nucleo di Casette Papi e di creare una continuità funzionale ed insediativa con Ribolla, la necessità di inserire in località Casetta Papi ulteriori nuove azioni di trasformazione di realizzazione di edilizia residenziale e nuove azioni di miglioramento complessivo dell'assetto viario.

Per tali motivazioni, nell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.4 della L.R.T. 65/2014, il *Nuovo Piano Strutturale*, nell'atto di Avvio del procedimento, ha tenuto conto di tale strategia relativa all'area di Casetta Papi, concorrente alla riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'art.4 c.4 L.R.T. 65/2014.

In data 07/11/2019, l'Unità UO6, in qualità di Proponente, ha trasmesso il documento preliminare per l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 c. 1 della L.R.T. 10/10 ss.mm.ii, completo dei relativi elaborati.

Il documento preliminare di assoggettabilità a VAS ha avuto come oggetto - l'inserimento di tre nuove azioni di trasformazioni per la realizzazione di residenze a Casette Papi (AT 10, AT 11 ed AT 12), con un incremento di nuova SUL pari a complessivi 4.600 mq;

- la modifica del dimensionamento dell'UTOE - Pianura Coltivata del PO vigente,
- una modifica dell'area per la sede stradale prevista nell'AT1 vigente e del tratto di viabilità in prosecuzione di via degli Alberghi, previsto dal PO vigente.

Si evidenzia che la Variante non modifica il dimensionamento dell'AT1 o l'assetto generale dell'AT1 ma solo il tracciato stradale.

Sono quindi stati esaminati i contributi pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia (ARPAT, Regione Toscana, Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Provincia di Grosseto, Acquedotto del Fiora) e, non essendo possibile escludere impatti significativi/negativi sull'ambiente dovuti all'attuazione delle previsioni di Variante, si è ritenuto necessario assoggettare a VAS la Variante in oggetto.

Per le motivazioni sopra descritte si è resa necessaria la Fase di Avvio del procedimento urbanistico e contestualmente di VAS per la Variante in oggetto.

Nella Relazioni di Avvio della Variante si legge che la Variante ha recepito le indicazioni e le prescrizioni espresse dai contributi degli Enti sopracitati.

La Variante non ridefinisce o modifica gli obiettivi del Piano Operativo vigente, ma si inserisce coerentemente nel disegno strategico individuato sia dal Piano Strutturale che dal Piano Operativo, essendo la Variante finalizzata a perseguire la riqualificazione ed il miglioramento del contesto urbano del nucleo di Casette Papi.

Come detto il Piano Operativo e la Variante al Piano Strutturale sono stati approvati dal Consiglio Comunale nel mese di settembre 2019 e contengono il Rapporto Ambientale di VAS in cui è stato individuato il quadro strategico pianificatorio (a livello comunale, provinciale e regionale) e sono stati descritti ed analizzati gli Aspetti ambientali, finalizzati alla comprensione dei problemi ambientali presenti sul territorio comunale.

Si ritiene che per la trattazione degli Aspetti ambientali si possa rimandare al Rapporto Ambientale di VAS del Piano Operativo ed al Rapporto Ambientale della Variante al Piano Strutturale, essendo tali aspetti immutati rispetto alla data di redazione del presente Documento Preliminare.

Si rimanda al Rapporto Ambientale sopracitato ed all'Allegato 3 - Estratti e sintesi dei contenuti dell'Integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico per l'esame del quadro analitico comunale, provinciale e regionale, essendo anche essi immutati e validi anche per la Variante al PO oggetto del presente Documento Preliminare.

Per gli aspetti normativi che accompagnano la Variante oggetto del presente Documento Preliminare, si deve far riferimento a quanto contenuto nelle seguenti leggi ed articoli:

✓ L.R. 10/2010 e s.m.i.

- art. 23 - Procedura per la fase preliminare, co 1

1. *Ai fini dello svolgimento della fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, l'autorità procedente o il proponente predispose un documento preliminare contenente:*

- a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;*
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.*

✓ L.R. 65/2014

- *art.14 - Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti*

1. *Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).*
2. *Per evitare duplicazioni procedurali, non è necessaria la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del d.lgs. 152/2006, né la VAS per le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che costituiscono adeguamento a piani sovraordinati che aumentano le tutele ambientali e già assoggettati a VAS.*

Per la redazione del presente documento sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Grosseto;
- Comune di Roccastrada
- ARPAT Toscana e SIRA (Sistema Informativo Regionale Ambientale della Toscana);
- ARRR;
- ISTAT;
- Terna.

Nel redigere il Documento Preliminare la scelta dei valutatori è stata quella di basare l'analisi anche su documenti già redatti da professionisti e amministrazioni, ad oggi atti ufficiali, rispettando il Principio di Economicità degli atti ai sensi dell'Art.1 della Legge 241/1990 e successive modifiche<sup>1</sup>, evitando una sistematica duplicazione del lavoro di reperimento dati e della loro interpretazione.

---

<sup>1</sup> Legge 7 agosto 1990, n. 241 con modifiche ed integrazioni contenute nel testo approvato definitivamente dalla Camera dei Deputati il 26 gennaio 2005, Articolo 1, comma 2: "La pubblica amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria".

## RIFERIMENTI NORMATIVI

I principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale Strategica sono i seguenti:

### *Normativa Comunitaria:*

- Direttiva 2001/42/CE

### *Normativa Nazionale:*

- Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i.

### *Normativa Regionale Toscana:*

- Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale 10/2010 e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale 6/2012 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla LR 10/2010, alla LR 49/99, alla LR 56/2000, alla LR 61/03 e alla LR 1/05".
- LRT 17/2016 Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014;
- L.R.T. 25/2018 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali in attuazione del decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 104".

## 1. I CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL PO

Il presente Documento Preliminare ha per oggetto:

- l'individuazione delle aree oggetto di Variante e l'illustrazione dei contenuti della Variante al PO;
- la valutazione preliminare degli effetti/impatti prodotti dagli obiettivi e dalle azioni della Variante al PO. Verranno individuati, per ciascun effetto, l'ambito o gli ambiti in cui si ritiene possano essere prodotti principalmente dei *cambiamenti*.

Gli ambiti individuati, ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, sono: Ambientale, Paesaggistico, Territoriale, Economico, Sociale, relativo al Patrimonio Culturale e Paesaggistico, relativo all'ambito della Salute umana;

- la valutazione delle tre nuove Aree di trasformazione AT10, AT11 e AT12 previste dalla Variante al Piano Operativo e la valutazione della AT1 modificata.

La valutazione è stata effettuata elaborando per le tre AT nuove, delle Schede composte, oltre che dalla parte dedicata all'individuazione dell'area, da tre sezioni.

La Sezione 1, denominata "*Dati quantitativi ed indirizzi progettuali*";

La Sezione 2, denominata "*PIT con valenza di Piano Paesaggistico*", verifica il rapporto tra l'area di trasformazione e agli eventuali Beni paesaggistici indicati dal D. Lgs. 42/2004.

La Sezione 3, denominata "*Scheda di Valutazione VAS*", costituisce la parte valutativa e rappresenta la sintesi degli studi e delle analisi, sia di tipo ambientale che strategico, in merito agli interventi in oggetto.

La Sezione 3 è composta dalle seguenti sotto-sezioni:

1 - *Sintesi degli elementi della viabilità, della visualità e della morfologia territoriale.*

2 - *Stima quantitativa degli impatti.*

3 - *Criticità e misure di mitigazione.*

Le Schede di Valutazione delle tre nuove AT oggetto di Variante, sono strutturate come le Schede di Valutazione elaborate per le aree di trasformazione previste dal Piano Operativo vigente<sup>2</sup> e contengono le medesime analisi e valutazione.

Per la valutazione delle modifiche introdotte dalla Variante, nella previsione della AT1 vigente, è stata aggiornata la Scheda di Valutazione dell'AT redatta in sede di VAS del PO vigente, verificando le ed analizzando i contenuti della Variante, riportando le modifiche proposte da questa proposta ed aggiornando gli estratti cartografici.

Il presente Documento Preliminare contiene al Capitolo 6. *Effetti Ambientali* la stima quantitativa degli impatti cumulativi prodotti dalle previsioni delle tre nuove AT.

---

<sup>2</sup> Le Schede di Valutazione delle aree di trasformazione sono contenute nell'Allegato 1 al Rapporto Ambientale di VAS del Piano Operativo.

## **2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO: OBIETTIVI ED AZIONI**

La Variante è finalizzata a perseguire la riqualificazione e il miglioramento del contesto urbano di Casette Papi; nello specifico la variante intende:

- creare una continuità insediativa con il centro abitato di Ribolla;
- implementare la quantità e qualità del verde pubblico, realizzando un giardino pubblico tra la strada pedonale e la nuova viabilità, a servizio dell'abitato, con attrezzature giochi e spazi per la socialità;
- migliorare la viabilità realizzando nuova viabilità di accesso all'area d'intervento AT11 finalizzato anche al collegamento tra il centro di Ribolla con Via di Casetta Papi;
- riqualificare e ampliare il percorso pedonale previsto nella AT1, finalizzato al collegamento con il centro urbano di Ribolla;
- migliorare la dotazione di parcheggi.

La Variante non ridefinisce o modifica gli obiettivi del Piano Operativo vigente, ma si inserisce coerentemente nel disegno strategico individuato sia dal Piano Strutturale che dal Piano Operativo, essendo la Variante finalizzata a perseguire la riqualificazione ed il miglioramento del contesto urbano del nucleo di Casette Papi.

In particolare, la Variante riguarda l'inserimento di tre nuove azioni di trasformazioni per la realizzazione di residenze a Casette Papi (AT 10, AT 11 ed AT 12), con un incremento di nuova SUL pari a complessivi 4.600 mq e la conseguente modifica del dimensionamento dell'UTOE - Pianura Coltivata del PO vigente.

La Variante prevede inoltre una modifica dell'area per la sede stradale prevista nell'AT1 vigente e del tratto di viabilità in prosecuzione di via degli Alberghi, previsto dal PO vigente, ma non ne modifica né il dimensionamento né l'assetto generale.

Le azioni, descritte e definite nelle relative schede di seguito riportate ed allegate all'Atto di Avvio redatto ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, sono:

1. previsione di nuova Area di Trasformazione AT10 - Casetta Papi;
2. previsione di una nuova Area di Trasformazione AT11 - Casetta Papi - Via degli Abruzzi;
3. previsione di una nuova Area di Trasformazione AT12 - Casetta Papi - Via degli Alberghi;
4. modifica del tracciato dell'assetto stradale previsto nella Scheda AT1 - Casetta Papi e del tratto di viabilità di progetto in prosecuzione di via degli Alberghi.

In particolare:

- l'AT10 prevede un intervento di nuova edificazione a completamento dell'area EXPEEP in località Casetta Papi.
- l'AT11 prevede un intervento di nuova edificazione e la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il centro di Ribolla (via degli Abruzzi) e l'area PEEP in località Casette Papi, all'interno di un ambito territoriale connotato dalla presenza del corso del torrente Ribolla. L'intervento si inserisce ai margini del centro abitato ed in continuità con l'area d'intervento AT1 – Casette Papi. L'attuazione è prevista mediante un Piano Attuativo.
- l'AT12 prevede un intervento di nuova edificazione e si inserisce ai margini del centro abitato di Ribolla, lungo la nuova viabilità che collega Via degli Alberghi a Via di Casetta Papi.

Di seguito si riportano le Schede Norma delle Aree Trasformazione (AT1, AT10, AT11, AT12) oggetto di Variante, allegate al Documento di Avvio della Variante redatto ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014.

Nella Scheda AT1 sono riportate con il carattere rosso (xxxx) le parti inserite e con il carattere nero barrato (xxx) le parti eliminate.

## AT01 - Casetta Papi

RIBOLLA  
 CASETTE PAPI

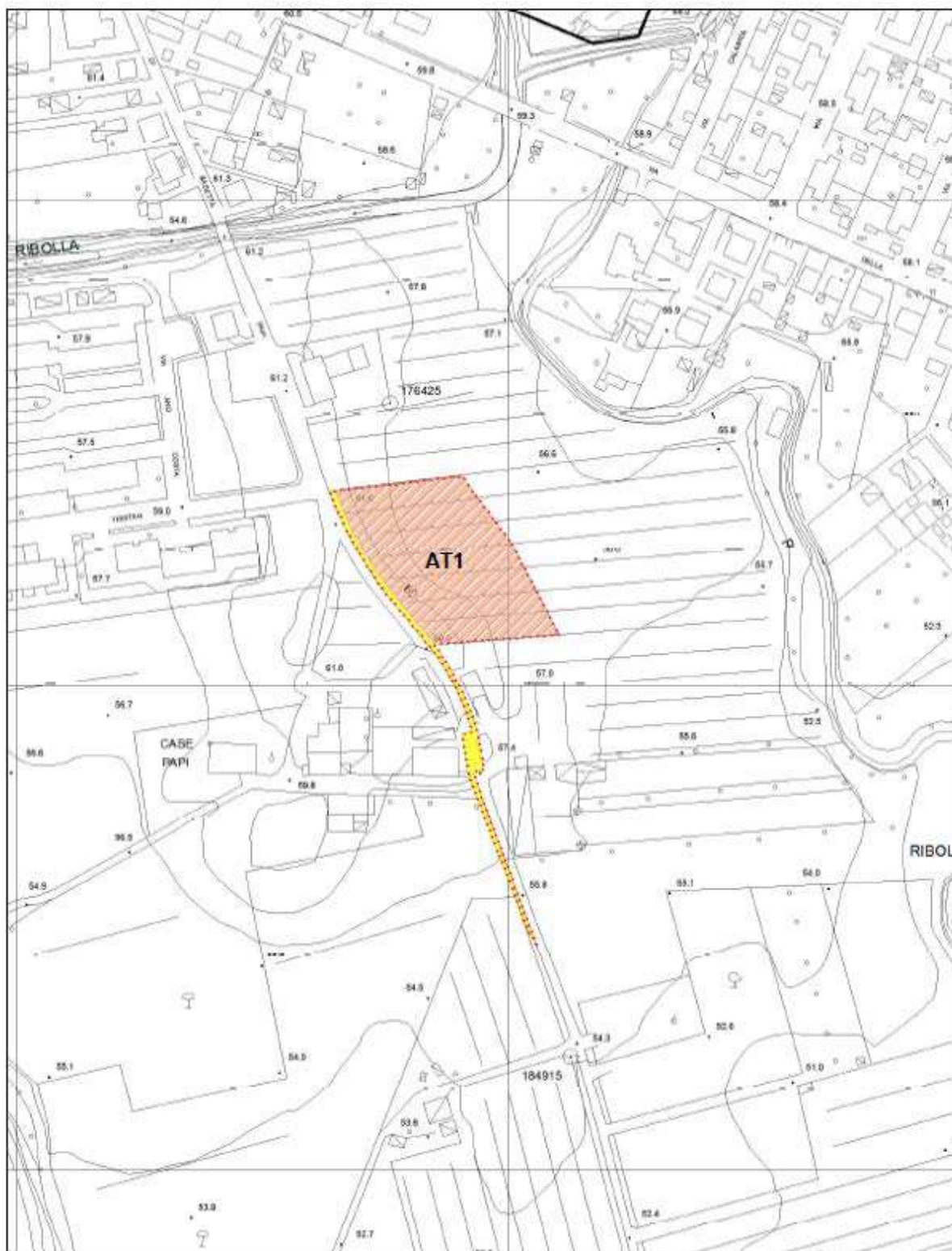
Residenziale

### AT1 – Casette Papi

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                         | Intervento di nuova edificazione e <b>adeguamento della viabilità principale Via di Casette Papi</b> <del>realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il centro di Ribolla e l'area PEEP</del> all'interno di un ambito territoriale connotato dalla presenza del corso del torrente Ribolla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Finalità                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale finalizzato ad incrementare il nucleo di Casette Papi e <del>a incrementare le connessioni con il centro abitato di Ribolla attraverso nuova viabilità carrabile</del> l'adeguamento della viabilità principale Via di Casette Papi.</li> <li>2. Il progetto dovrà garantire, <del>anche attraverso</del> l'integrazione degli spazi pubblici a servizio delle aree centrali dell'abitato con funzioni complementari</li> </ol>                                                                                                                                                                                                |
| Destinazione d'uso                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tessuto residenziale</li> <li>- Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Modalità di attuazione              | Piano Attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Opere preliminari all'intervento    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Disposizioni generali e particolari | <p><b>Dati dimensionali:</b></p> <p>Superficie territoriale: <del>3.960</del> <b>4.300</b> mq</p> <p>Dimensionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUL: 2400 mq</li> <li>• Superficie Coperta: 1200 mq</li> <li>• Numero di alloggi: 14/16</li> <li>• N. piani: 2/3</li> <li>• H max: 10 m</li> </ul> <p><b>Prescrizioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, la visibilità dell'intervento, l'incidenza su aree paesaggistiche.</li> </ol> <p><b>A tal fine il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo edificio</b></p> |

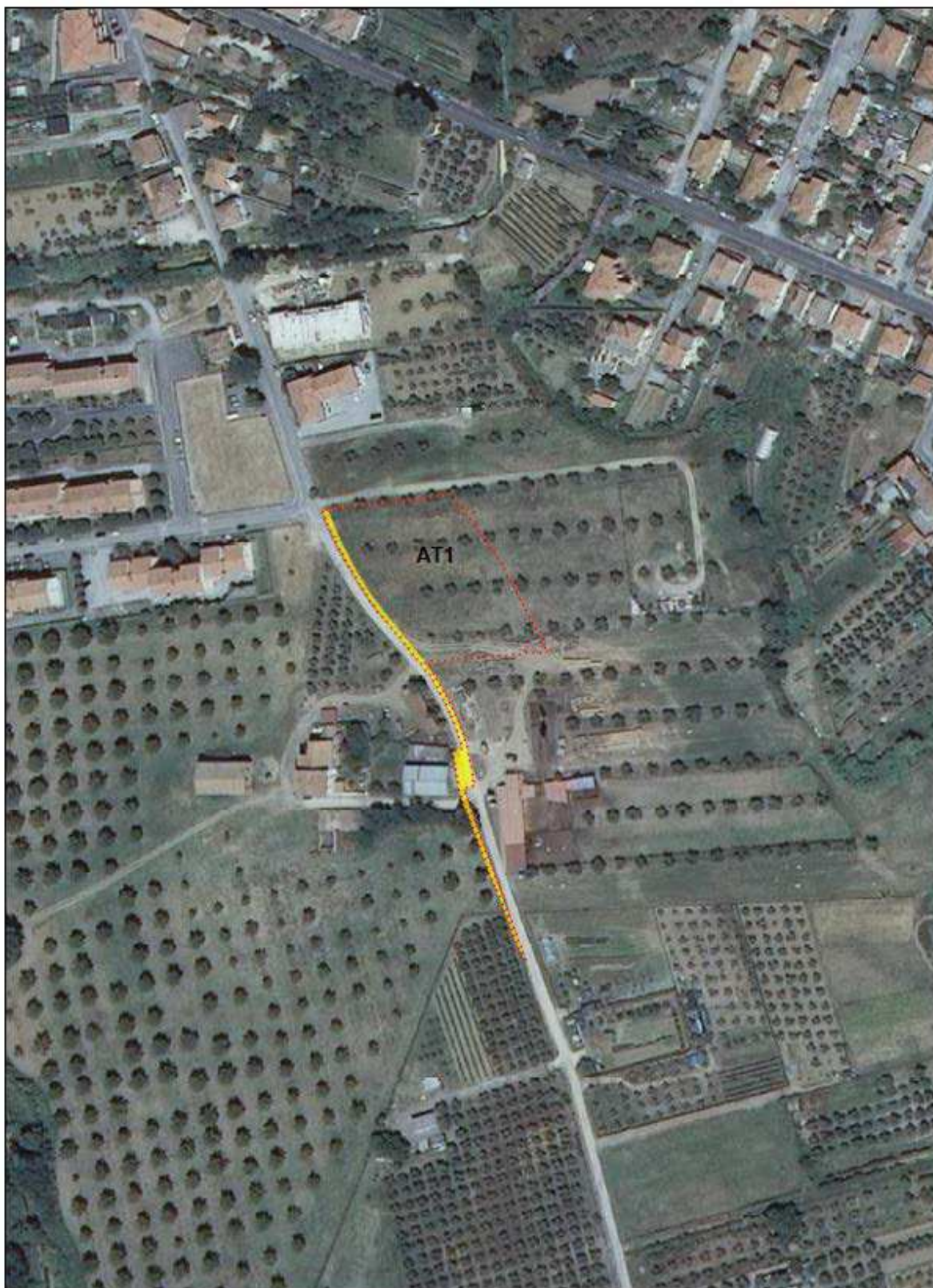


|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>(o complesso edilizio) prospettante su via Casette Papi, posto in corretta relazione planaltimetrica con l'edificio adiacente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale. Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p> <p>2. È fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente.</p> <p>3. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore.</p> <p>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione.<br/>         In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</p> <p>5. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo di realizzare gli interventi e le opere finalizzati all'adeguamento della viabilità principale (Via Casette Papi) e alla realizzazione della porzione del percorso carrabile di collegamento tra via di Casette Papi e via Degli Abruzzi ricompresi all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella cartografia di piano (tavola INS 01 Ribolla e Montemassi in scala 1:2.000) e nella presente Scheda Norma.</p> |
| <b> Variante al Piano strutturale</b>              | Ambito Territoriale della Pianura Coltivata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b> Piano strutturale: Invarianti</b>              | Non presenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b> PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio</b> | Zone agricole eterogenee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b> PIT/PPR: Carta della rete ecologica</b>        | Matrice agroecosistemica collinare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b> Prescrizioni e mitigazioni ambientali</b>      | Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



- Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)
- Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto
- Ambito di Trasformazione AT1





 Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)

 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto

## AT10 - Casetta Papi

### Via Tristan

RIBOLLA  
 CASETTE PAPI

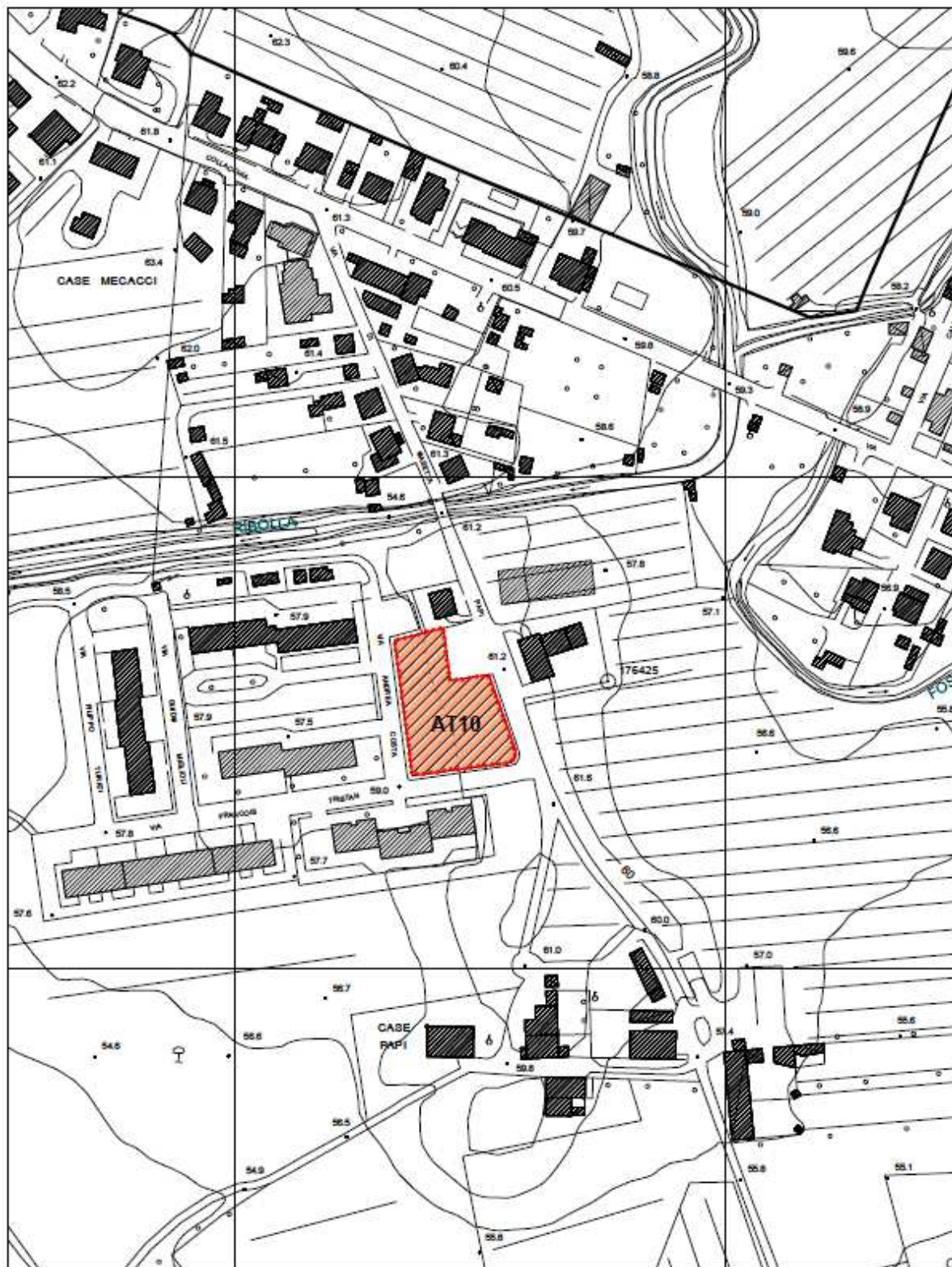
Residenziale

**AT10 – Casette Papi  
 Via Tristan**

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>                         | Intervento di nuova edificazione a completamento dell'area PEEP in località Casette Papi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Finalità</b>                            | <p>La previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale le cui azioni di progetto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>definizione del contesto urbano del nucleo di Casette Papi;</li> <li>realizzazione di un giardino pubblico con attrezzature giochi e spazi per la socialità.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Destinazione d'uso</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tessuto residenziale</li> <li>Verde pubblico attrezzato</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Modalità di attuazione</b>              | Piano Attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Opere preliminari all'intervento</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Disposizioni generali e particolari</b> | <p><b>Dati dimensionali:</b></p> <p>Superficie territoriale: 1.800 mq</p> <p>Dimensionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SUL: 1.000 mq</li> <li>Superficie Coperta: 500 mq</li> <li>Numero di alloggi: 08/10</li> <li>N. piani: 2/3</li> <li>H max: 10 m</li> </ul> <p><b>Prescrizioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di soluzioni ottimali per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento e incidenza su aree paesaggistiche.</li> <li>L'intervento, finalizzato al completamento dell'edificato compreso tra via Tistan, via Miglioli e via Costa, dovrà pertanto prevedere la realizzazione di nuovo edificio o complesso residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici residenziali contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Il progetto dovrà essere corredato da</li> </ol> |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <p>specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p> <p>3. È fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente</p> <p>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente, al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione.</p> <p>In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario, l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</p> |
| <b> Variante al Piano strutturale</b>             | Ambito Territoriale della Pianura Coltivata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Piano strutturale: Invarianti</b>              | Non presenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio</b> | Zone agricole eterogenee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>PIT/PPR: Carta della rete ecologica</b>        | Matrice agroecosistemica collinare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Prescrizioni e mitigazioni ambientali</b>      | Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Geologia<br/>Idrogeologia<br/>Idraulica</b>    | Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



-  Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)
-  Ambito di Trasformazione AT10





 Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)

## AT11 - Casetta Papi

### Via degli Abruzzi

RIBOLLA  
 CASETTE PAPI

Residenziale

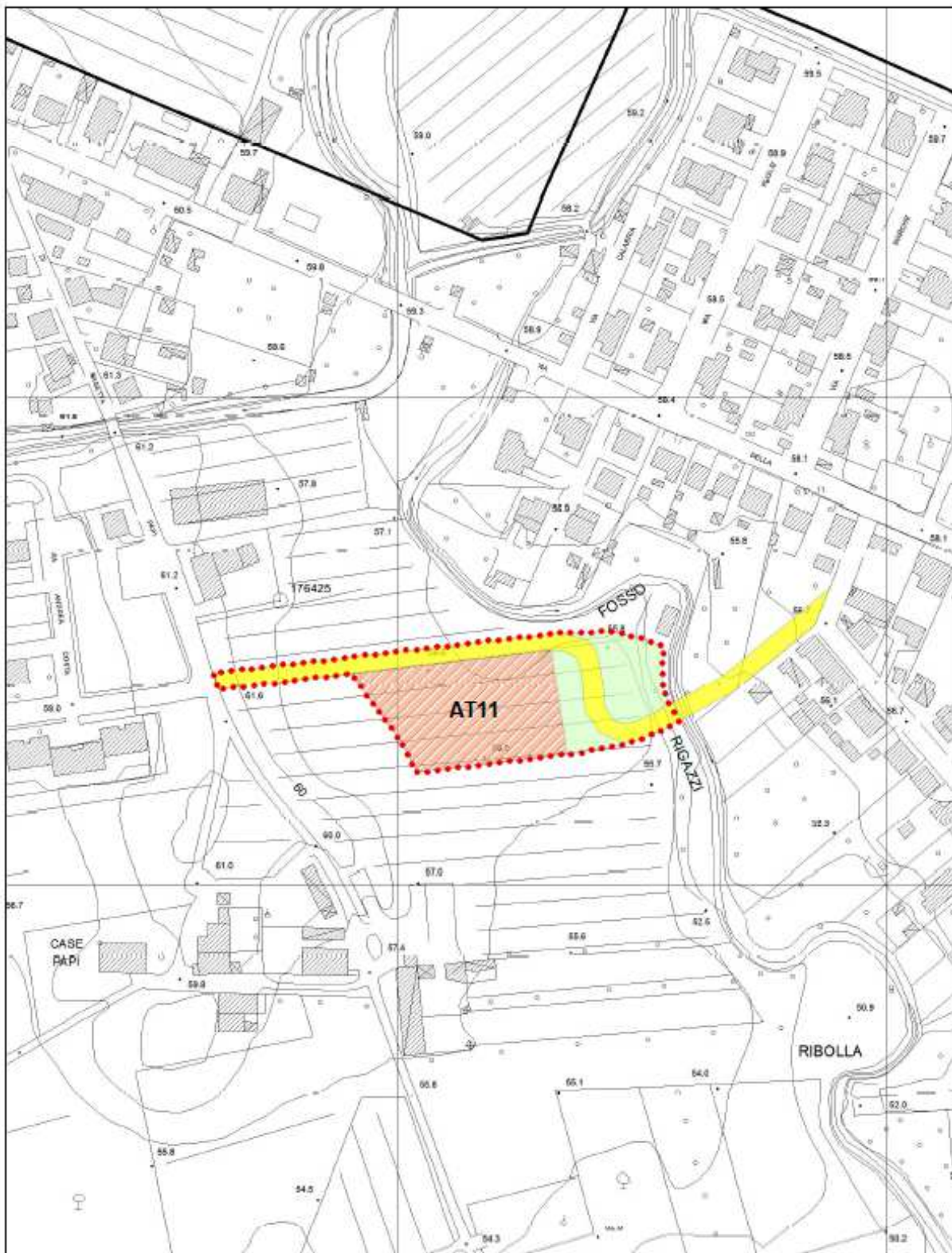
**AT11 – Casette Papi  
 Via degli Abruzzi**

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>                         | <p>Intervento di nuova edificazione e realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il centro di Ribolla (via degli Abruzzi) e l'area PEEP in località Cadette Papi, all'interno di un ambito territoriale connotato dalla presenza del corso del torrente Ribolla.</p> <p>L'intervento si inserisce ai margini del centro abitato ed in continuità con l'area d'intervento AT1 – Casette Papi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Finalità</b>                            | <p>La previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale le cui azioni di progetto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione e miglioramento del contesto urbano del nucleo di Casette Papi, finalizzato a creare una continuità insediativa con il centro abitato di Ribolla;</li> <li>• realizzazione di un giardino pubblico tra la strada pedonale e la nuova viabilità, a servizio dell'abitato e alternativa alle direttrici principali, con attrezzature giochi e spazi per la socialità;</li> <li>• realizzazione di nuova viabilità di accesso all'area d'intervento finalizzato anche al collegamento tra il centro di Ribolla con Via di Casetta Papi;</li> <li>• riqualificazione e ampliamento del percorso pedonale finalizzato al collegamento con il centro urbano di Ribolla;</li> <li>• realizzazione di un parcheggio a servizio dell'area verde.</li> </ul> |
| <b>Destinazione d'uso</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tessuto residenziale</li> <li>• Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori</li> <li>• Verde pubblico attrezzato</li> <li>• Parcheggio pubblico</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Modalità di attuazione</b>              | Piano Attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Opere preliminari all'intervento</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Disposizioni generali e particolari</b> | <p><b>Dati dimensionali:</b></p> <p>Superficie territoriale complessiva: 5.600 mq</p> <p>Superficie territoriale area di nuova edificazione: 3000 mq</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | <p><b>Dimensionamento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUL: 1.800 mq</li> <li>• Superficie Coperta: 600 mq</li> <li>• Numero di alloggi: 09/10</li> <li>• N. piani: 2/3</li> <li>• H max: 10 m</li> </ul> <p><b>Prescrizioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di soluzioni ottimali per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento e incidenza su aree paesaggistiche.<br/>             A tal fine il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) prospettante sulla nuova viabilità, posto in corretta relazione planaltimetrica con l'edificato adiacente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale. Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</li> <li>2. È fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente.</li> <li>3. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore.</li> <li>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente, al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione.<br/>             In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario, l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</li> <li>5. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo la realizzazione degli interventi finalizzati al collegamento dell'area alla viabilità principale (Via degli Abruzzi) tramite:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di porzione del tratto carrabile della nuova viabilità di collegamento tra Via degli Abruzzi e Via di Casetta Papi, attraverso il parziale adeguamento del tracciato di viabilità pedonale esistente.</li> <li>- realizzazione dell'area da destinarsi a parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato, ricompresi all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella presente Scheda Norma. In particolare la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico dovrà favorire forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.</li> </ul> </li> </ol> |
| <p><b>Varianti al Piano strutturale</b></p> | <p>Ambito Territoriale della Pianura Coltivata</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                           |                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piano strutturale:<br/>Invarianti</b>                  | Non presenti                                                                                                                                                |
| <b>PIT/PPR:<br/>Carta dei caratteri del<br/>paesaggio</b> | Zone agricole eterogenee                                                                                                                                    |
| <b>PIT/PPR:<br/>Carta della rete<br/>ecologica</b>        | Matrice agroecosistemica collinare                                                                                                                          |
| <b>Prescrizioni e<br/>mitigazioni ambientali</b>          | Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale. |
| <b>Geologia<br/>Idrogeologia<br/>Idraulica</b>            | Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.                |



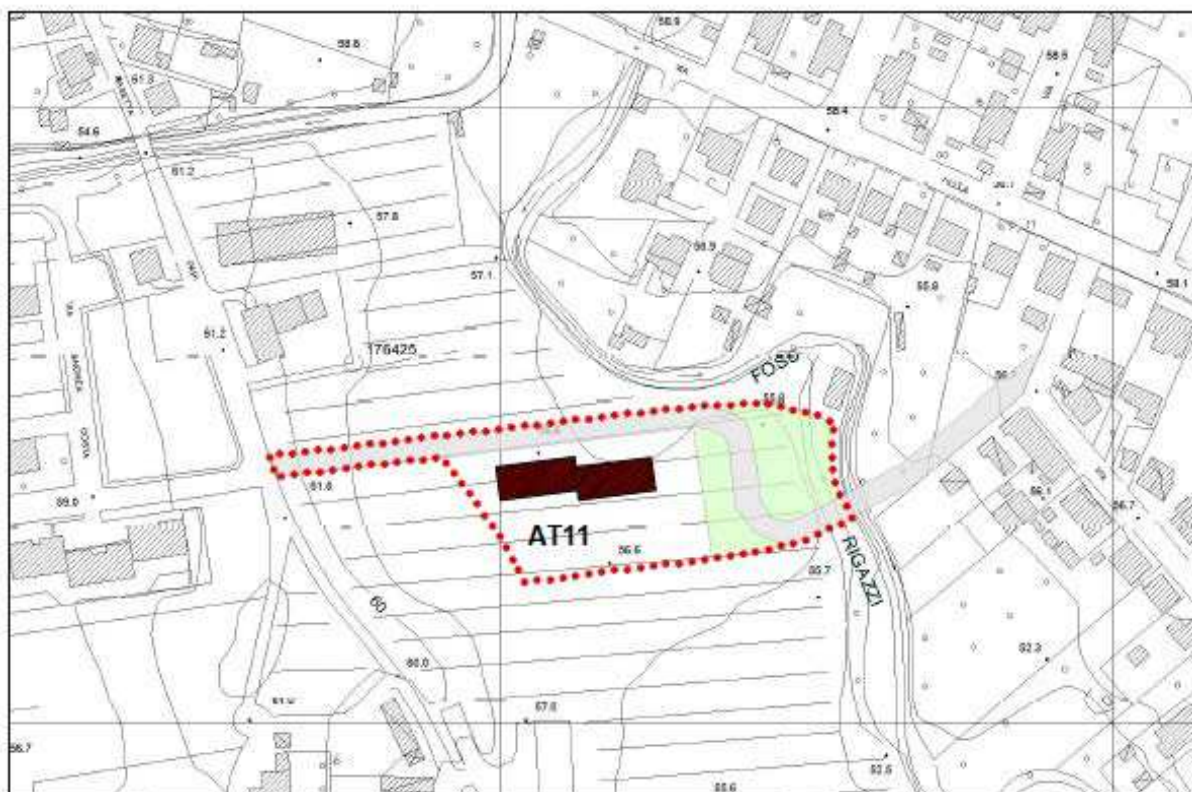
- Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)
- Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto
- Ambito di Trasformazione AT11
- Aree per parcheggio e verde pubblico attrezzato di progetto





-  Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)
-  Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto





-  Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)
-  Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto
-  Aree per parcheggio e verde pubblico attrezzato di progetto





## AT12 - Casetta Papi

### Via degli Alberghi

RIBOLLA  
 CASETTE PAPI

*Residenziale*

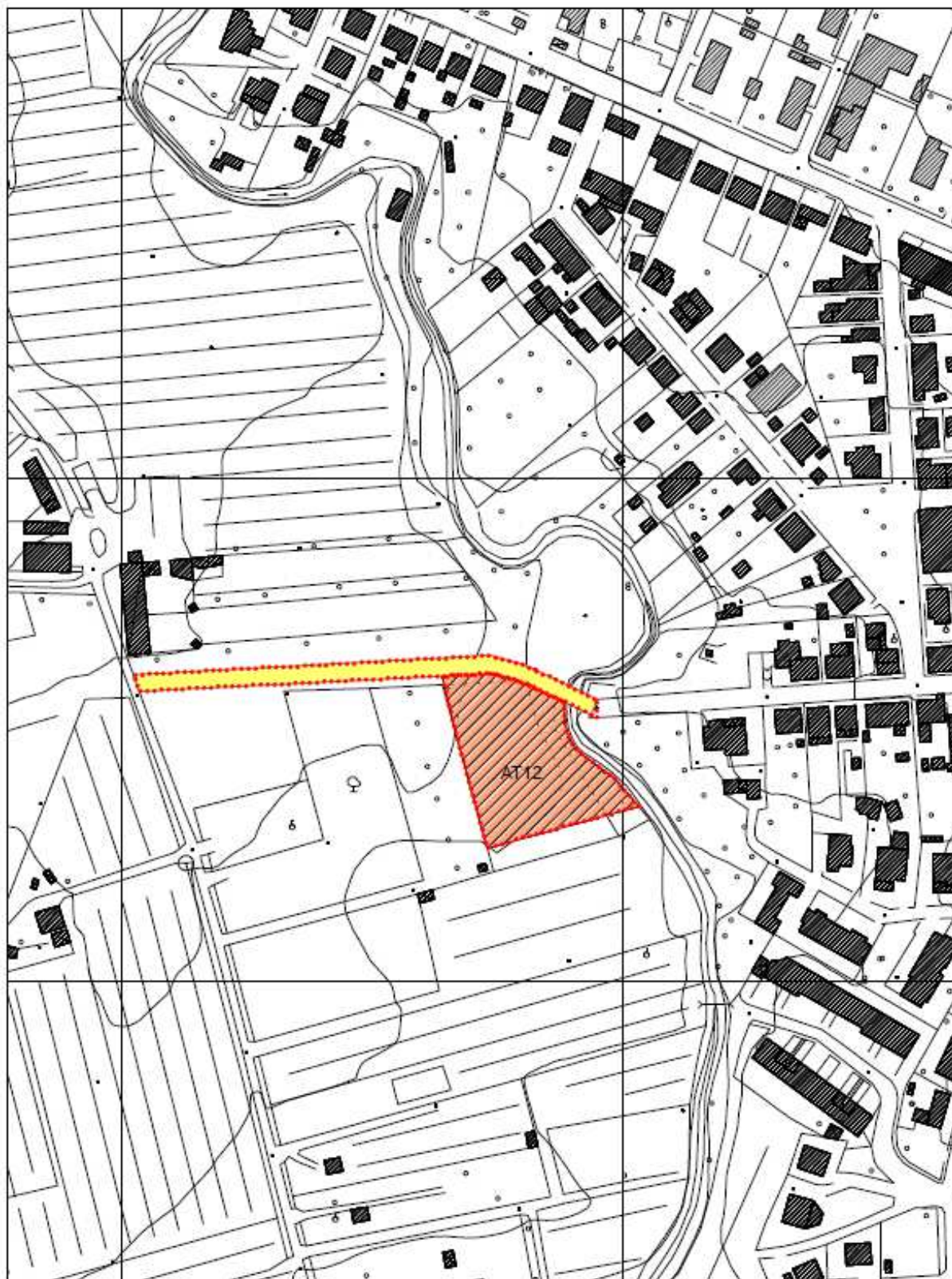
**AT 12 – Casette Papi  
 Via degli Alberghi**

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>                         | L'intervento di nuova edificazione si inserisce ai margini del centro abitato di Ribolla, lungo la nuova viabilità che collega Via degli Alberghi a Via di Casetta Papi, in un contesto caratterizzato dalla presenza di orti urbani e architetture residenziali sparse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Finalità</b>                            | La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale le cui azioni di progetto sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione e miglioramento del contesto urbano, finalizzato a creare una continuità insediativa con il centro abitato di Ribolla.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Destinazione d'uso</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tessuto residenziale</li> <li>• Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Modalità di attuazione</b>              | Piano Attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Opere preliminari all'intervento</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Disposizioni generali e particolari</b> | <p><b>Dati dimensionali:</b></p> <p>Superficie territoriale complessiva: 4.300 mq</p> <p>Superficie territoriale area di nuova edificazione: 3000 mq</p> <p><b>Dimensionamento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUL: 1.800 mq</li> <li>• Superficie Coperta: 600 mq</li> <li>• Numero di alloggi: 10/12</li> <li>• N. piani: 2/3</li> <li>• H max: 10 m</li> </ul> <p><b>Prescrizioni:</b></p> <p>1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di soluzioni ottimali per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento e incidenza su aree paesaggistiche.</p> <p>A tal fine il progetto dovrà prevedere la realizzazione di uno o due nuovi edifici (o complesso edilizio), posti in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificato circostante e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista</p> |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <p>architettonico e prestazionale. Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p> <p>2. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore.</p> <p>3. La sistemazione delle aree destinate a verde privato dovrà garantire forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.</p> <p>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente, al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione.<br/>                     In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario, l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</p> <p>5. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo la realizzazione degli interventi e delle opere del tratto della nuova viabilità finalizzati al collegamento tra Via degli Alberghi e Via di Casetta Papi, nonché la realizzazione di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico, ricompresi all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella presente Scheda Norma.</p> |
| <b>Varianti al Piano strutturale</b>              | Ambito Territoriale della Pianura Coltivata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Piano strutturale: Invarianti</b>              | Non presenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio</b> | Zone agricole eterogenee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>PIT/PPR: Carta della rete ecologica</b>        | Matrice agroecosistemica collinare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Prescrizioni e mitigazioni ambientali</b>      | Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Geologia<br/>Idrogeologia<br/>Idraulica</b>    | Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |





-  Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)
-  Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto
-  Ambito di Trasformazione AT12





 Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)

 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto





- Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)
- Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto
- Aree per parcheggio e verde pubblico attrezzato di progetto





### **3. VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI EFFETTI E DEGLI AMBITI IN CUI RICADONO GLI EFFETTI**

Sulla base delle azioni contenute nella Variante e descritte nel capitolo precedente, è stato possibile individuare gli effetti che si ritiene possano essere prodotti dalle azioni.

I possibili **effetti** sono:

E.1- riqualificazione e valorizzazione del centro abitato di Ribolla (T, P)

E.2- ricucitura, ridefinizione e completamento dei tessuti e dei margini urbani (T, P)

E.3- rafforzamento delle centralità urbane (T, S)

E.4- incremento della quantità e della qualità delle funzioni urbane (spazi verdi, spazi pubblici, viabilità, ecc.); (T, Su, S)

E.5- incremento della quantità e della qualità di residenza; (T, S)

E.6- incremento degli spazi e della funzionalità del sistema della mobilità, dell'accessibilità e della sosta; (A, E, P, S, T)

E.7- maggior uso di tecnologie attive e passive, volte al risparmio energetico, sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione di proprietà comunale e privata; (A, S)

E.8- incremento della sostenibilità ambientale delle trasformazioni del territorio comunale; (A)

Tra parentesi è riportato il riferimento all'ambito in cui si ritiene possa ricadere l'effetto secondo la seguente legenda:

A- Ambientale;

P- Paesaggistico;

T- Territoriale;

E- Economico;

S- Sociale;

Su- Salute umana.

Si evidenzia che la Variante non produce effetti sul Patrimonio Culturale e Paesaggistico poiché non interessa Aree o Beni sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Di seguito si riporta una tabella in cui per ciascuna azione della Variante, sono individuati i possibili effetti prodotti e gli ambiti in cui ricadono gli effetti stessi. Gli ambiti in cui possono ricadere gli effetti, come già detto, sono: Ambientale, Territoriale, Paesaggistico, Economico, Sociale, sul Patrimonio Culturale e Paesaggistico, sulla Salute umana, come individuati nelle Legge Regionale 65/2014 e nella Legge Regionale 10/2010 e s.m.i..

| <b>AZIONI<br/>della Variante al Piano<br/>Operativo</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>EFFETTI ed AMBITI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Azione n.1 - previsione di una nuova Area di Trasformazione AT11 - Casetta Papi - via degli Abruzzi.</p> <p>Intervento di nuova edificazione e realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il centro di Ribolla (via degli Abruzzi) e l'area PEEP in località Casette Papi</p> | <p>E.1- riqualificazione e valorizzazione del centro abitato di Ribolla (T, P)</p> <p>E.2- ricucitura, ridefinizione e completamento dei tessuti e dei margini urbani (T, P)</p> <p>E.3- rafforzamento delle centralità urbane (T, S)</p> <p>E.4- incremento della quantità e della qualità delle funzioni urbane (spazi verdi, spazi pubblici, viabilità, ecc.); (T, Su, S)</p> <p>E.5- incremento della quantità e della qualità di residenza; (T, S)</p> <p>E.6- incremento degli spazi e della funzionalità del sistema della mobilità, dell'accessibilità e della sosta; (A, E, P, S, T)</p> <p>E.7- maggior uso di tecnologie attive e passive, volte al risparmio energetico, sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione di proprietà comunale e privata; (A, S)</p> <p>E.8- incremento della sostenibilità ambientale delle trasformazioni del territorio comunale; (A)</p> |
| <p>Azione n.2 - previsione di una nuova Area di Trasformazione AT12 - Casetta Papi - Via degli Alberghi.</p> <p>Intervento di nuova edificazione che si inserisce ai margini del centro abitato di Ribolla, lunga la nuova viabilità che collega Via degli Alberghi a Via di Casetta Papi</p> | <p>E.1- riqualificazione e valorizzazione del centro abitato di Ribolla (T, P)</p> <p>E.2- ricucitura, ridefinizione e completamento dei tessuti e dei margini urbani (T, P)</p> <p>E.3- rafforzamento delle centralità urbane (T, S)</p> <p>E.4- incremento della quantità e della qualità delle funzioni urbane (spazi verdi, spazi pubblici, viabilità, ecc.); (T, Su, S)</p> <p>E.5- incremento della quantità e della qualità di residenza; (T, S)</p> <p>E.6- incremento degli spazi e della funzionalità del sistema della mobilità, dell'accessibilità e della sosta; (A, E, P, S, T)</p> <p>E.7- maggior uso di tecnologie attive e passive, volte al risparmio energetico, sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione di proprietà comunale e privata; (A, S)</p> <p>E.8- incremento della sostenibilità ambientale delle trasformazioni del territorio comunale; (A)</p> |
| <p>Azione n.3 - Modifica del tracciato dell'assetto stradale previsto nella Scheda AT1 - Casetta Papi e del tratto di viabilità di progetto in prosecuzione di via degli Alberghi</p>                                                                                                         | <p>E.1- riqualificazione e valorizzazione del centro abitato di Ribolla (T, P)</p> <p>E.4- incremento della quantità e della qualità delle funzioni urbane (spazi verdi, spazi pubblici, viabilità, ecc.); (T, Su, S)</p> <p>E.6- incremento degli spazi e della funzionalità del sistema della mobilità, dell'accessibilità e della sosta; (A, E, P, S, T)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Azione n.4 - previsione di una nuova Area di Trasformazione AT10.</p> <p>Intervento di nuova edificazione a completamento dell'area PEEP in località Casetta Papi</p>                                                                                                                      | <p>E.1- riqualificazione e valorizzazione del centro abitato di Ribolla (T, P)</p> <p>E.2- ricucitura, ridefinizione e completamento dei tessuti e dei margini urbani (T, P)</p> <p>E.5- incremento della quantità e della qualità di residenza; (T, S)</p> <p>E.7- maggior uso di tecnologie attive e passive, volte al risparmio energetico, sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione di proprietà comunale e privata; (A, S)</p> <p>E.8- incremento della sostenibilità ambientale delle trasformazioni del territorio comunale; (A)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

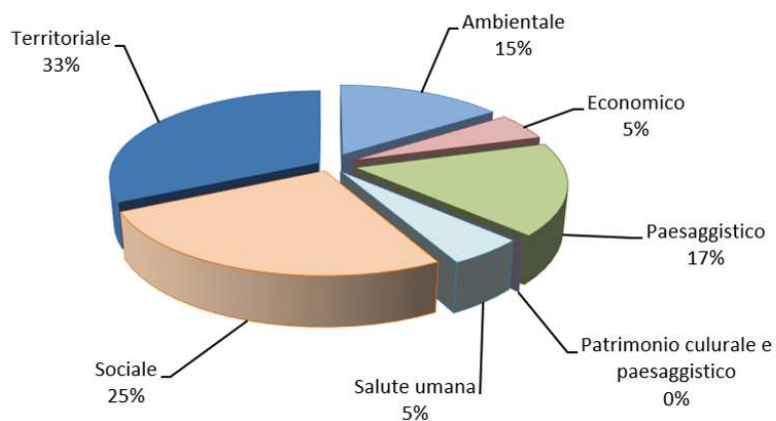
Azioni - Effetti con individuazione degli ambiti



L'analisi condotta sugli effetti prodotti dalla Variante al PO evidenzia che circa il 33% degli effetti ricade nell'ambito Territoriale, il 25% in quello Sociale, il 17% nell'ambito Paesaggistico, il 15% nell'ambito Ambientale ed in fine circa il 5% nell'ambito relativo alla Salute umana ed in quello economico.

Come detto non ci sono effetti prodotti nell'ambito del Patrimonio Culturale e Paesaggistico poiché la Variante non agisce su beni oggetto di vincolo.

| Effetti                              |    |      |
|--------------------------------------|----|------|
| Ambito                               | n° | %    |
| Territoriale                         | 19 | 33%  |
| Sociale                              | 15 | 25%  |
| Paesaggistico                        | 10 | 17%  |
| Ambientale                           | 9  | 15%  |
| Economico                            | 3  | 5%   |
| Salute umana                         | 3  | 5%   |
| Patrimonio Culturale e Paesaggistico | -  | -    |
| TOT.                                 | 59 | 100% |



#### **4. SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI VARIANTE**

##### **4.1 AT1 Casetta Papi**

Di seguito si riporta la Scheda di Valutazione della AT1 allegata al Rapporto Ambientale di VAS del PO vigente; la scheda è stata aggiornata con le previsioni proposte dalla Variante in oggetto.

Come emerge dalla Scheda Normativa (v. Capitolo 2), la Variante introduce nella AT1 la previsione di adeguare la viabilità principale via Casetta Papi ed elimina la previsione di realizzare la nuova viabilità di collegamento tra il centro di Ribolla e l'area PEEP.

La Variante inoltre integra le prescrizioni da rispettare nella realizzazione dell'intervento, richiedendo l'elaborazione di specifici studi di inserimento paesaggistico e di sistemazioni esterne al fine di garantire un corretto e coerente inserimento del nuovo edificio (o complesso edilizio) nel contesto ed al fine di contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.

Le modifiche introdotte dalla Variante comportano un incremento di Superficie Territoriale ma lasciano invariati tutti gli altri dati dimensionali dell'intervento.

Nella Scheda di Valutazione sono riportate con il carattere rosso (xxxx) le parti inserite dalla variante e con il carattere nero barrato (xxx) le parti eliminate.



**IDENTIFICAZIONE AREA**

*Ambito di Trasformazione*  
**A.T. 1 - Casette Papi**

*Località*  
**Ribolla**



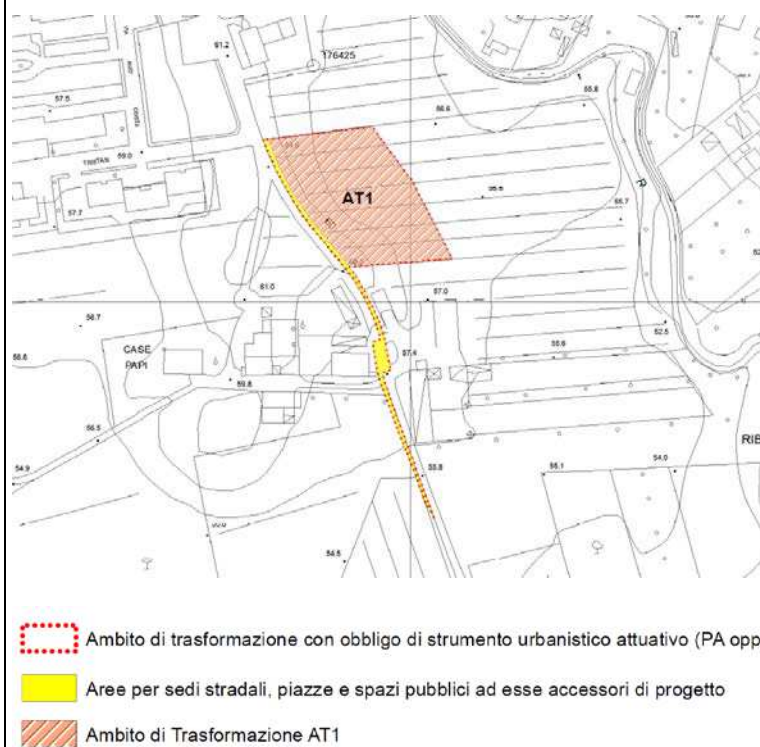
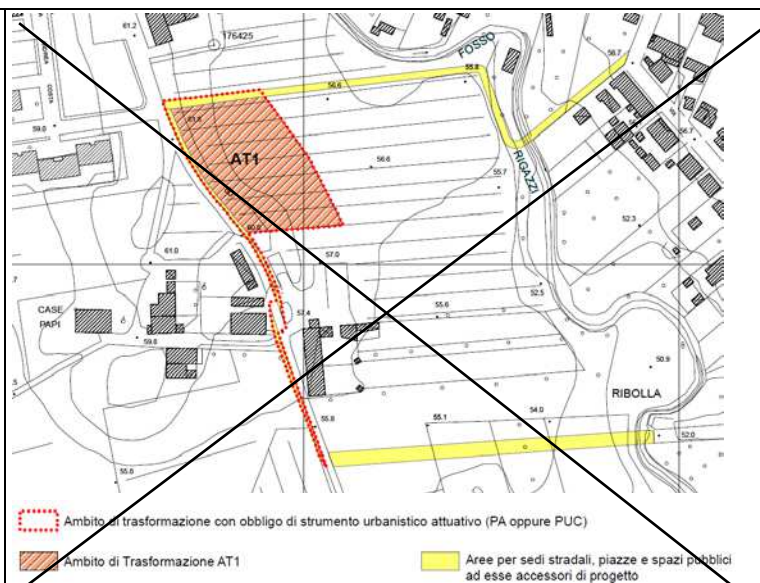


## SEZIONE 1

### DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                         | Intervento di nuova edificazione e <b>adeguamento della viabilità principale Via di Casette Papi</b> <del>realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il centro di Ribolla e l'area PEEP</del> all'interno di un ambito territoriale connotato dalla presenza del corso del torrente Ribolla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Finalità                            | <p>1. La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale finalizzato ad incrementare il nucleo di Casette Papi e <del>a incrementare le connessioni con il centro abitato di Ribolla attraverso nuova viabilità carrabile</del> l'adeguamento della viabilità principale Via di Casette Papi.</p> <p>2. Il progetto dovrà garantire, <del>anche attraverso</del> l'integrazione degli spazi pubblici a servizio delle aree centrali dell'abitato con funzioni complementari</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Destinazione d'uso                  | <p>- Tessuto residenziale</p> <p>- Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Modalità d'attuazione               | Piano Attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Opere preliminari all'intervento    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Disposizioni generali e particolari | <p><u>Dati dimensionali</u><br/>                     Superficie territoriale: <del>3.960</del> <b>4.300</b> mq</p> <p><u>Dimensionamento:</u><br/>                     - SUL: 2400 mq<br/>                     - Superficie Coperta: 1200 mq<br/>                     - Numero di alloggi: 14/16<br/>                     - N. piani: 2/3<br/>                     - H max: 10 m</p> <p><u>Prescrizioni:</u><br/>                     1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, la visibilità dell'intervento, l'incidenza su aree paesaggistiche.</p> <p><b>A tal fine il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) prospettante su via Casette Papi, posto in corretta relazione planaltimetrica con l'edificio adiacente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale. Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</b></p> <p>2. È fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente.</p> <p>3. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore.</p> <p>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione.<br/>                     In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</p> <p>5. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo di realizzare gli interventi e le opere finalizzati all'adeguamento della viabilità principale (Via Casette Papi) <del>e alla realizzazione della porzione del percorso carrabile di collegamento tra via di Casette Papi e via Degli Abruzzi ricompresi all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella cartografia di piano (tavola INS 01 - Ribolla e Montemassi in scala 1:2.000) e nella presente Scheda Norma.</del></p> |

Ambito di  
Trasformazione



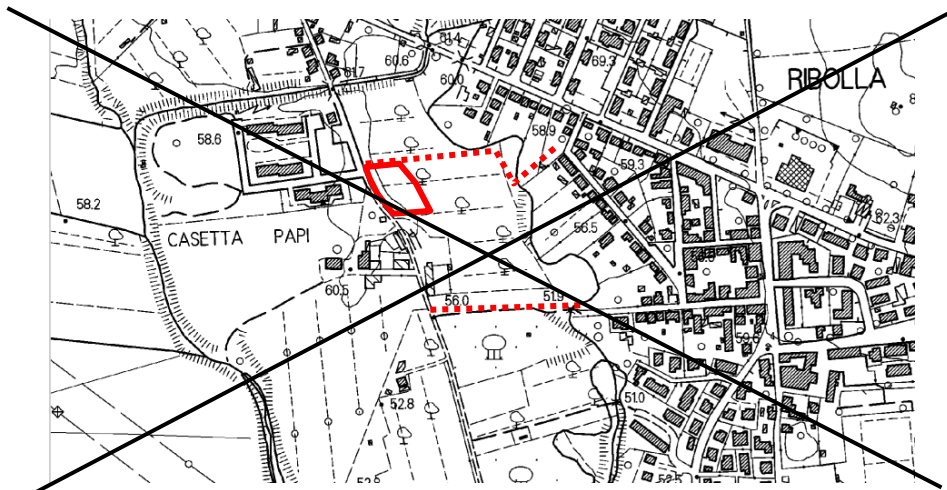
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

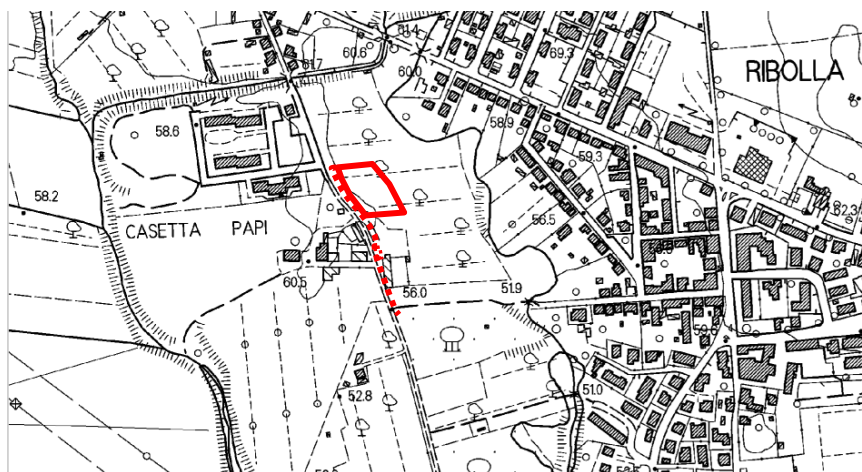
#### Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

#### 1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

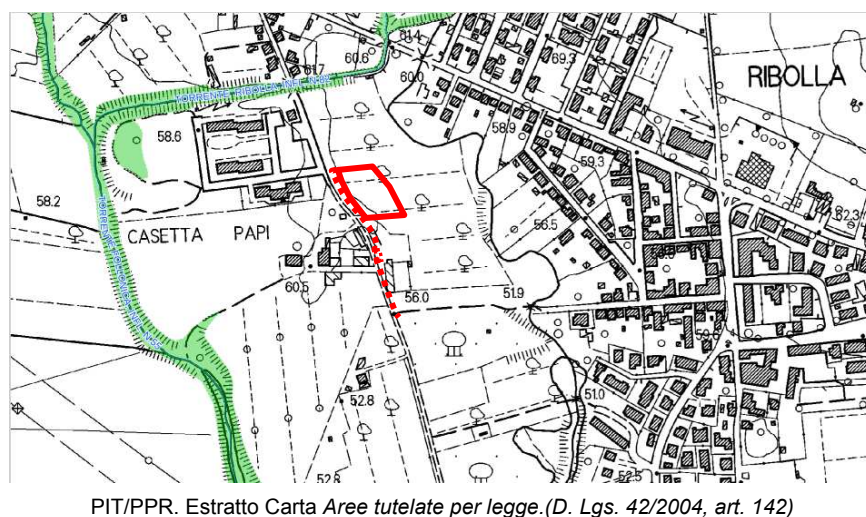
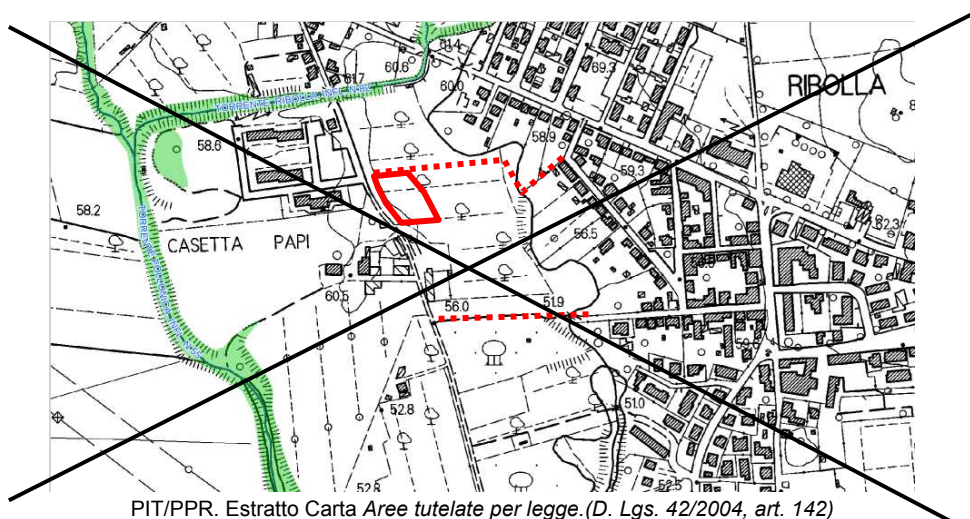
#### Legenda

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico



## 2. AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

L'Area di Trasformazione non ricade in nessuna area tutelata per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142).

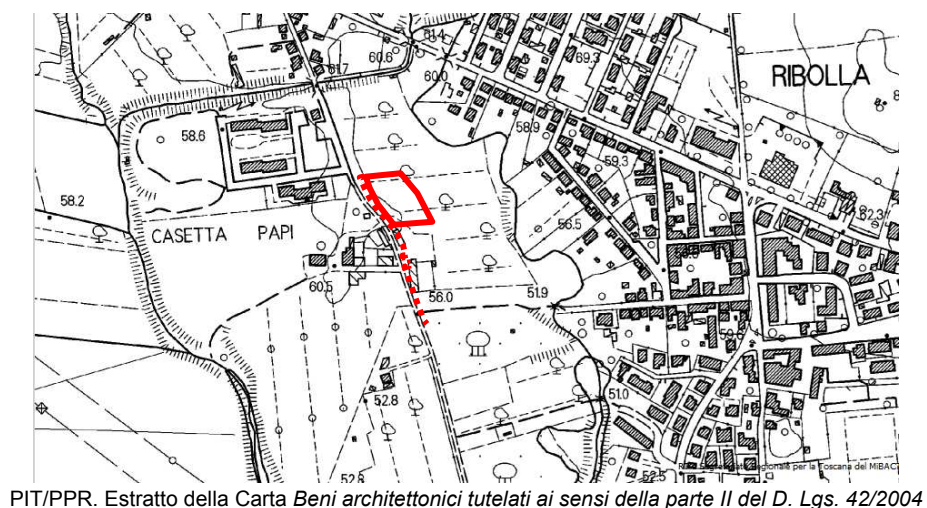
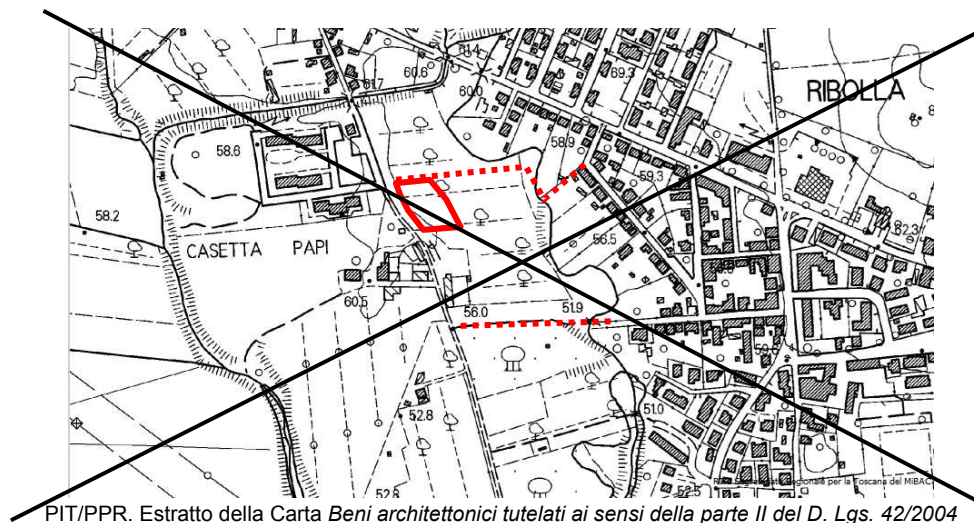


### Legenda

- |                                                                                     |                                                                                  |                                                                                     |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|  | Aree tutelate lettera c)                                                         |  | Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E) |
|  | Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate |                                                                                     |                                                          |

### **3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**

L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



#### Legenda

 Bene architettonico

### SEZIONE 3

#### SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

##### 1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE



#### LEGENDA

|                                |                                                 |            |                              |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|------------|------------------------------|
| Viabilità di accesso all'area: |                                                 | Visualità: |                              |
|                                | viabilità principale                            |            | limitata                     |
|                                | viabilità secondaria                            |            | alta                         |
|                                | Fronte urbano continuo                          |            | Punto di ripresa fotografico |
|                                | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare  |            |                              |
|                                | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |            |                              |
|                                | Ulivi                                           |            |                              |
|                                | Fosso / corso d'acqua                           |            |                              |
|                                | Lago / specchio d'acqua                         |            |                              |



**Rilievo fotografico**



Foto 1

**2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando 2400 mq di SUL a destinazione residenziale.

| ELEMENTI             | QUANTITA' | UNITA' DI MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti insediabili | 96        | n.               |
| Produzione RSU       | 53,27     | t/anno           |
| Consumi elettrici    | 116,26    | MWh / anno       |
| Abitanti equivalenti | 96        | n.               |
| Fabbisogno idrico    | 7.008     | mc/anno          |
| Afflussi Fognari     | 7.008     | mc/anno          |

**3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che la *Scheda normativa e di indirizzo progettuale* riferita all'area oggetto di valutazione, riportata anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1, contiene le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

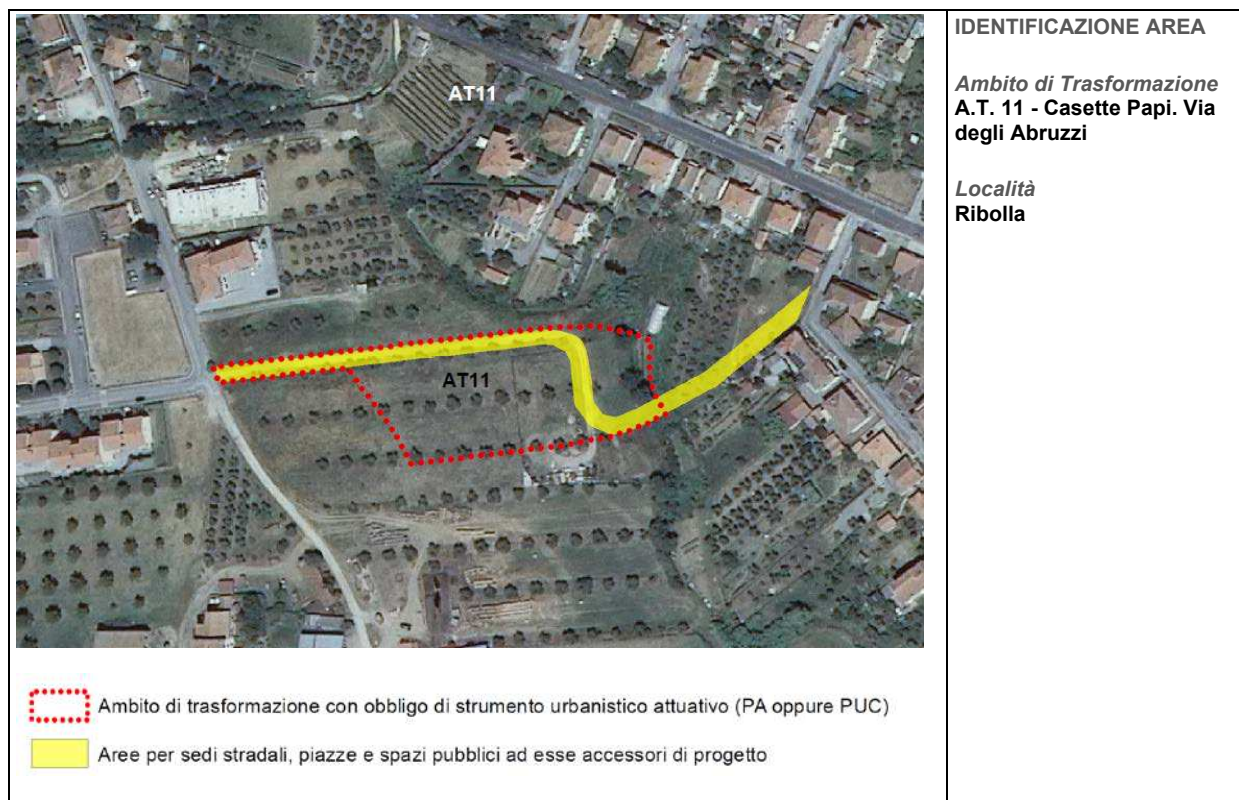
Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati contenuti nel Piano Operativo.

## 4.2 AT11 Casette Papi - Via degli Abruzzi

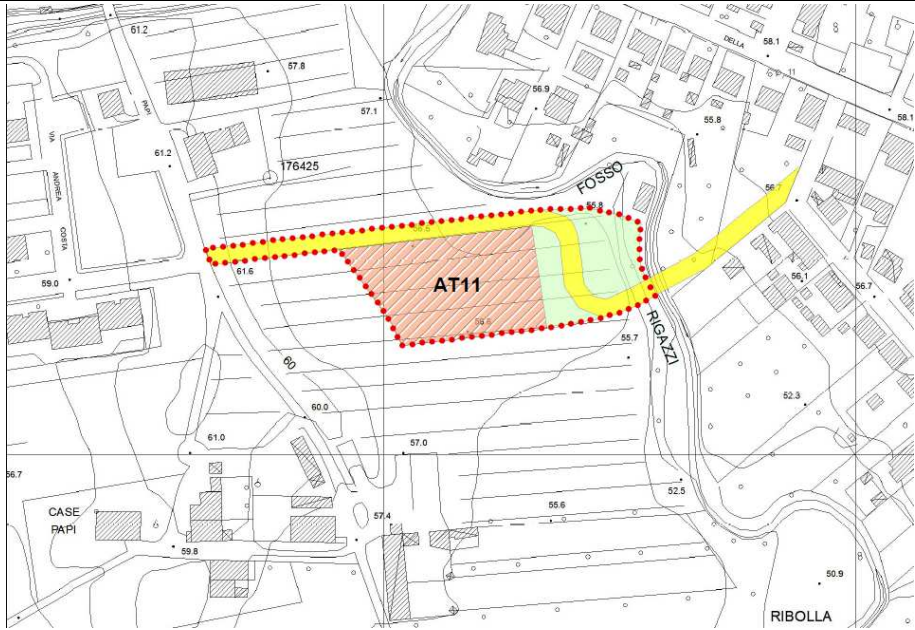


### SEZIONE 1

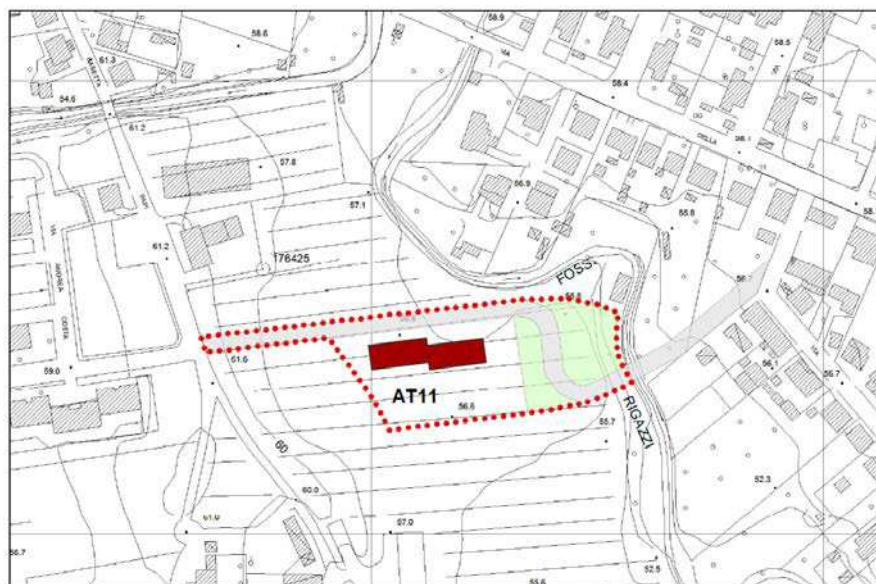
#### DATI DIMENSIONALI ED INDIRIZZI PROGETTUALI

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                         | Intervento di nuova edificazione e realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il centro di Ribolla (via degli Abruzzi) e l'area PEEP in località Cadette Papi, all'interno di un ambito territoriale connotato dalla presenza del corso del torrente Ribolla.<br>L'intervento si inserisce ai margini del centro abitato ed in continuità con l'area d'intervento AT1 – Casette Papi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Finalità                            | La previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale le cui azioni di progetto sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione e miglioramento del contesto urbano del nucleo di Casette Papi, finalizzato a creare una continuità insediativa con il centro abitato di Ribolla;</li> <li>• realizzazione di un giardino pubblico tra la strada pedonale e la nuova viabilità, a servizio dell'abitato e alternativa alle direttrici principali, con attrezzature giochi e spazi per la socialità;</li> <li>• realizzazione di nuova viabilità di accesso all'area d'intervento finalizzato anche al collegamento tra il centro di Ribolla con Via di Casetta Papi;</li> <li>• riqualificazione e ampliamento del percorso pedonale finalizzato al collegamento con il centro urbano di Ribolla;</li> <li>• realizzazione di un parcheggio a servizio dell'area verde.</li> </ul> |
| Destinazione d'uso                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tessuto residenziale</li> <li>• Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori</li> <li>• Verde pubblico attrezzato</li> <li>• Parcheggio pubblico</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Modalità d'attuazione               | Piano Attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Opere preliminari all'intervento    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Disposizioni generali e particolari | <b>Dati dimensionali:</b><br>Superficie territoriale complessiva: 5.600 mq<br>Superficie territoriale area di nuova edificazione: 3000 mq<br>Dimensionamento: <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUL: 1.800 mq</li> <li>• Superficie Coperta: 600 mq</li> <li>• Numero di alloggi: 09/10</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>N. piani: 2/3</li> <li>H max: 10 m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Prescrizioni: | <p>1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di soluzioni ottimali per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento e incidenza su aree paesaggistiche.</p> <p>A tal fine il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) prospettante sulla nuova viabilità, posto in corretta relazione planaltimetrica con l'edificio adiacente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale. Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p> <p>2. È fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente.</p> <p>3. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore.</p> <p>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente, al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione. In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario, l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</p> <p>5. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo la realizzazione degli interventi finalizzati al collegamento dell'area alla viabilità principale (Via degli Abruzzi) tramite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di porzione del tratto carrabile della nuova viabilità di collegamento tra Via degli Abruzzi e Via di Casetta Papi, attraverso il parziale adeguamento del tracciato di viabilità pedonale esistente.</li> <li>- realizzazione dell'area da destinarsi a parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato, ricompresi all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella presente Scheda Normativa. In particolare la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico dovrà favorire forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.</li> </ul> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ambito di Trasformazione |  <p> <span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span> Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)<br/> <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto<br/> <span style="background-color: orange; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Ambito di Trasformazione AT11      <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Aree per parcheggio e verde pubblico attrezzato di progetto         </p> |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





- Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)
- Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto
- Aree per parcheggio e verde pubblico attrezzato di progetto



Simulazione su Fotoarea dell'intervento

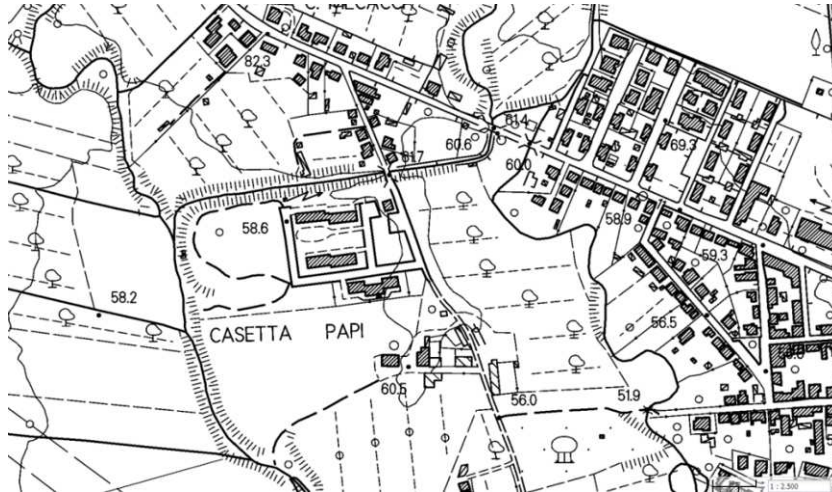
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

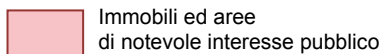
##### 1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

#### Legenda



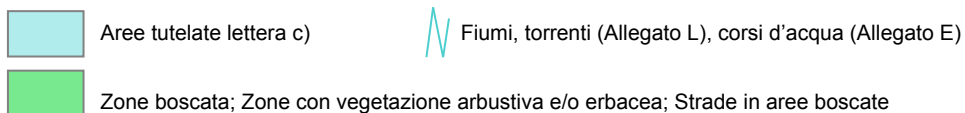
##### 2. AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

L'Area di Trasformazione non ricade in nessuna area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

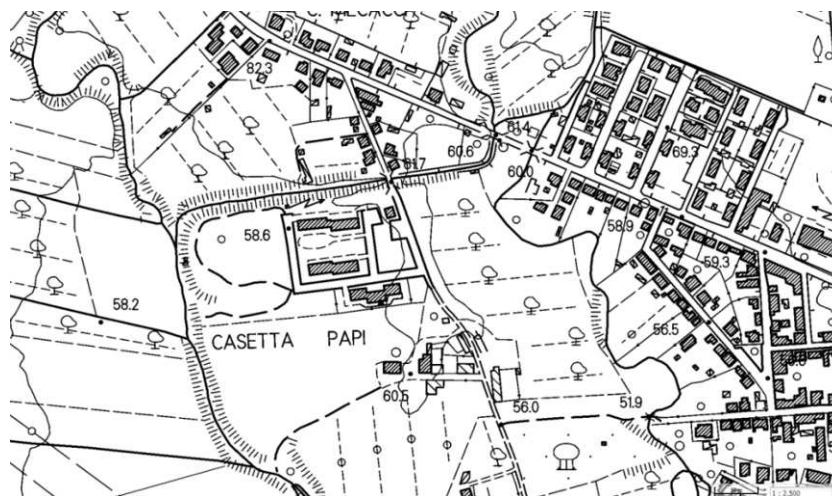
#### Legenda





### **3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**

L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

### SEZIONE 3

#### SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

##### 1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE



#### LEGENDA

|                                |                                                 |            |          |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|------------|----------|
| Viabilità di accesso all'area: |                                                 | Visualità: |          |
|                                | viabilità principale                            |            | limitata |
|                                | viabilità secondaria                            |            | alta     |
|                                | Fronte urbano continuo                          |            |          |
|                                | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare  |            |          |
|                                | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |            |          |
|                                | Ulivi                                           |            |          |
|                                | Fosso / corso d'acqua                           |            |          |
|                                | Lago / specchio d'acqua                         |            |          |

## **2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando 1.800 mq di SUL a destinazione residenziale.

| ELEMENTI             | QUANTITA' | UNITA' DI MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti insediabili | 72        | n.               |
| Produzione RSU       | 39,95     | t/anno           |
| Consumi elettrici    | 87,19     | MWh / anno       |
| Abitanti equivalenti | 72        | n.               |
| Fabbisogno idrico    | 5.256     | mc/anno          |
| Afflussi Fognari     | 5.256     | mc/anno          |

## **3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le prescrizioni riportate nella Sezione 1 contengano le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Non si ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e di fattibilità, le elaborazioni, ai sensi di legge, verranno redatte per la fase di adozione della variante.



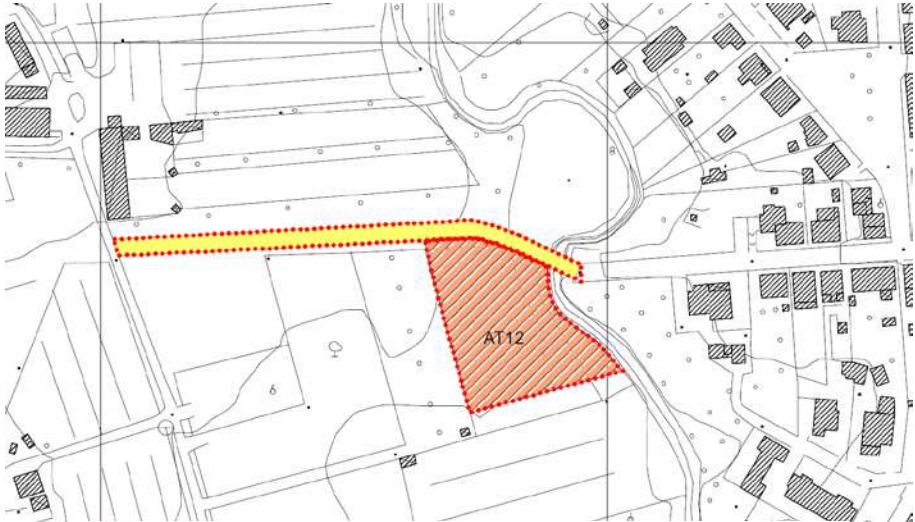
#### 4.3 AT12 - Casette Papi - Via degli Alberghi



#### SEZIONE 1

##### DATI DIMENSIONALI ED INDIRIZZI PROGETTUALI

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                         | L'intervento di nuova edificazione si inserisce ai margini del centro abitato di Ribolla, lungo la nuova viabilità che collega Via degli Alberghi a Via di Casetta Papi, in un contesto caratterizzato dalla presenza di orti urbani e architetture residenziali sparse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Finalità                            | La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale le cui azioni di progetto sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione e miglioramento del contesto urbano, finalizzato a creare una continuità insediativa con il centro abitato di Ribolla.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Destinazione d'uso                  | Tessuto residenziale<br>Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Modalità d'attuazione               | Piano Attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Opere preliminari all'intervento    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Disposizioni generali e particolari | Superficie territoriale complessiva: 4.300 mq<br>Superficie territoriale area di nuova edificazione: 3000 mq<br>Dimensionamento: <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUL: 1.800 mq</li> <li>• Superficie Coperta: 600 mq</li> <li>• Numero di alloggi: 10/12</li> <li>• N. piani: 2/3</li> <li>• H max: 10 m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Prescrizioni:                       | <p>1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di soluzioni ottimali per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento e incidenza su aree paesaggistiche.</p> <p>A tal fine il progetto dovrà prevedere la realizzazione di uno o due nuovi edifici (o complesso edilizio), posti in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificato circostante e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale. Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p> <p>2. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore.</p> <p>3. La sistemazione delle aree destinate a verde privato dovrà garantire forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.</p> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <p>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente, al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione. In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario, l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</p> <p>5. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo la realizzazione degli interventi e delle opere del tratto della nuova viabilità finalizzati al collegamento tra Via degli Alberghi e Via di Casetta Papi, nonché la realizzazione di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico, ricompresi all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella presente Scheda Norma.</p> |
| Ambito di Trasformazione |  <p>  Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)<br/>  Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto<br/>  Ambito di Trasformazione AT12         </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |





53



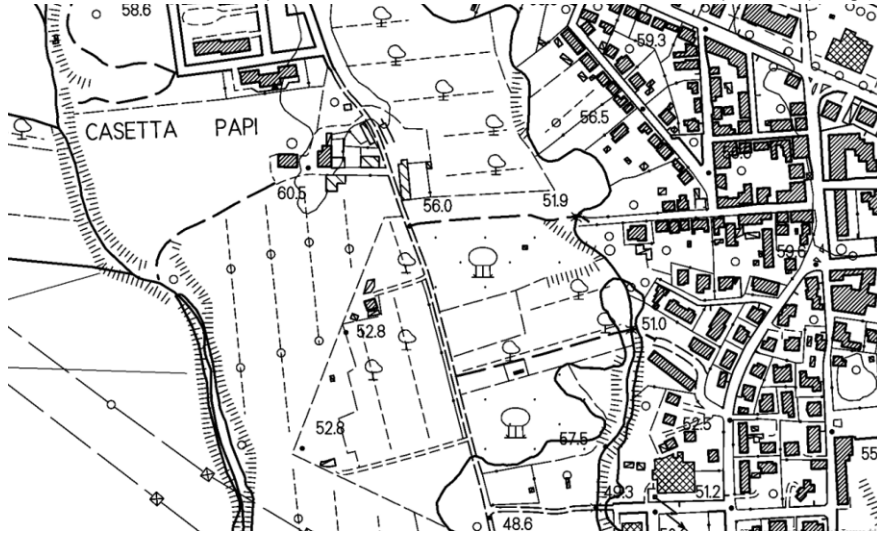
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

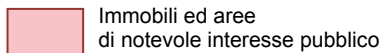
##### 1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).



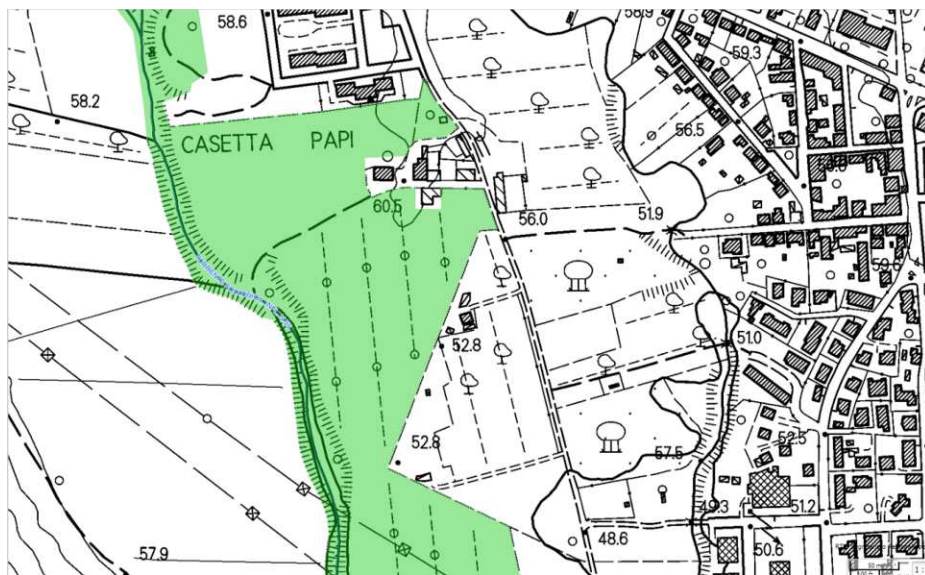
PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

Legenda



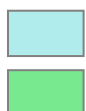
##### 2. AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

L'Area di Trasformazione non ricade in nessuna area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

Legenda



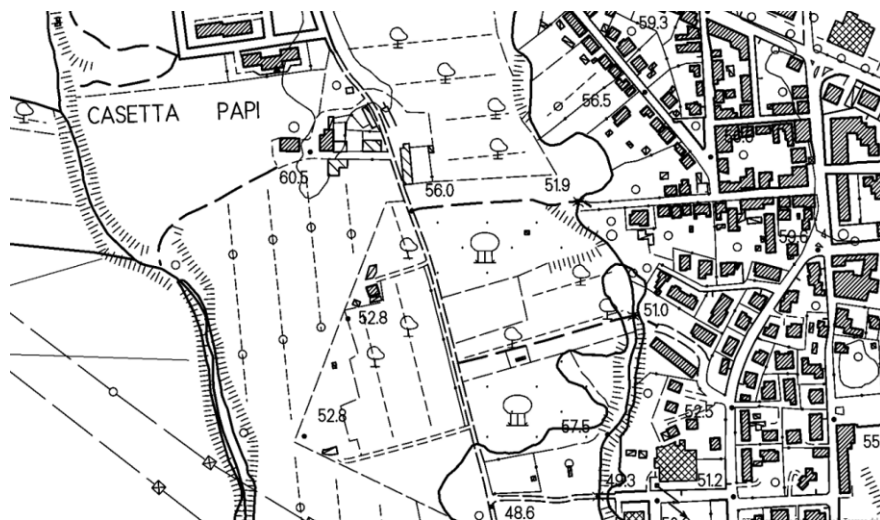
Aree tutelate lettera c)



Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

### **3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**

L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

#### Legenda

 Bene architettonico

### SEZIONE 3

#### SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

##### 1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE



#### LEGENDA

|                                |                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|
| Viabilità di accesso all'area: |                                                 |
|                                | viabilità principale                            |
|                                | viabilità secondaria                            |
|                                | Fronte urbano continuo                          |
|                                | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare  |
|                                | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |
|                                | Ulivi                                           |
|                                | Fosso / corso d'acqua                           |
|                                | Lago / specchio d'acqua                         |

|            |          |
|------------|----------|
| Visualità: |          |
|            | limitata |
|            | alta     |



## **2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando 1.800 mq di SUL a destinazione residenziale.

| ELEMENTI             | QUANTITA' | UNITA' DI MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti insediabili | 72        | n.               |
| Produzione RSU       | 39,95     | t/anno           |
| Consumi elettrici    | 87,19     | MWh / anno       |
| Abitanti equivalenti | 72        | n.               |
| Fabbisogno idrico    | 5.256     | mc/anno          |
| Afflussi Fognari     | 5.256     | mc/anno          |

## **3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le prescrizioni riportate nella Sezione 1 contengano le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

L'area di Trasformazione AT12 si colloca in un contesto caratterizzato dalla presenza di orti urbani e architetture residenziali sparse, in un'area libera non assimilabile ai tessuti urbani di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR (linee guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati). La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale le cui azioni di progetto sono la riqualificazione e il miglioramento del contesto urbano, finalizzato a creare una continuità insediativa con il centro abitato di Ribolla.

Non si ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

### **Acqua**

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

### **Suolo**

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

### **Energia**

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

### **Rifiuti**

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e di fattibilità, le elaborazioni, ai sensi di legge, verranno redatte per la fase di adozione della variante.

---

#### 4.4 AT10 Casette Papi - Via Tristan



##### IDENTIFICAZIONE AREA

**Ambito di Trasformazione  
 A.T. 10 - Casette Papi. Via  
 Tristan**

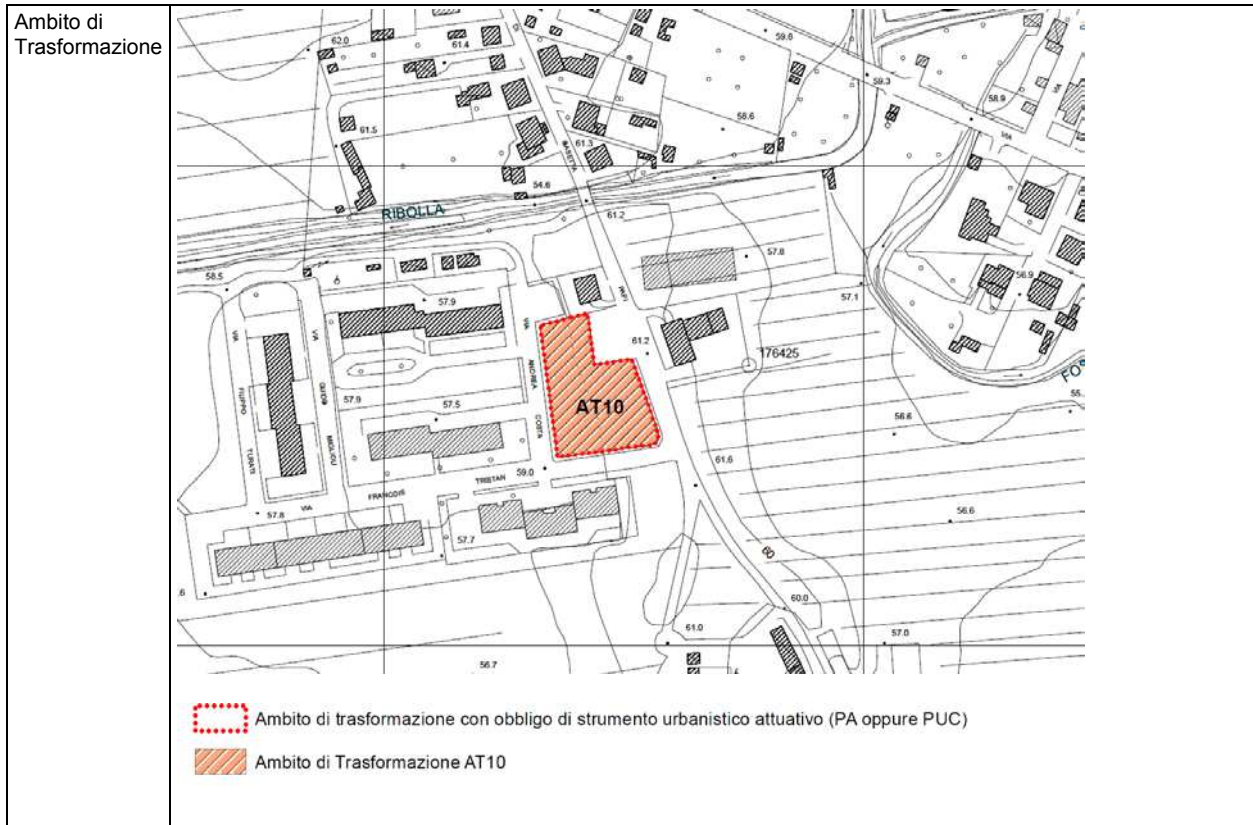
**Località  
 Ribolla**

### SEZIONE 1

#### DATI DIMENSIONALI ED INDIRIZZI PROGETTUALI

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                         | Intervento di nuova edificazione a completamento dell'area PEEP in località Casette Papi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Finalità                            | La previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale le cui azioni di progetto sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>definizione del contesto urbano del nucleo di Casette Papi;</li> <li>realizzazione di un giardino pubblico con attrezzature giochi e spazi per la socialità.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Destinazione d'uso                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tessuto residenziale</li> <li>Verde pubblico attrezzato</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Modalità d'attuazione               | <b>Piano Attuativo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Opere preliminari all'intervento    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Disposizioni generali e particolari | <b>Dati dimensionali:</b><br>Superficie territoriale: 1.800 mq<br>Dimensionamento: <ul style="list-style-type: none"> <li>SUL: 1.000 mq</li> <li>Superficie Coperta: 500 mq</li> <li>Numero di alloggi: 08/10</li> <li>N. piani: 2/3</li> <li>H max: 10 m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Prescrizioni:                       | 1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di soluzioni ottimali per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento e incidenza su aree paesaggistiche.<br><br>2. L'intervento, finalizzato al completamento dell'edificato compreso tra via Tistan, via Miglioli e via Costa, dovrà pertanto prevedere la realizzazione di nuovo edificio o complesso residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planaltimetrica con gli edifici residenziali contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico. |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>3. È fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente</p> <p>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente, al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione. In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario, l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





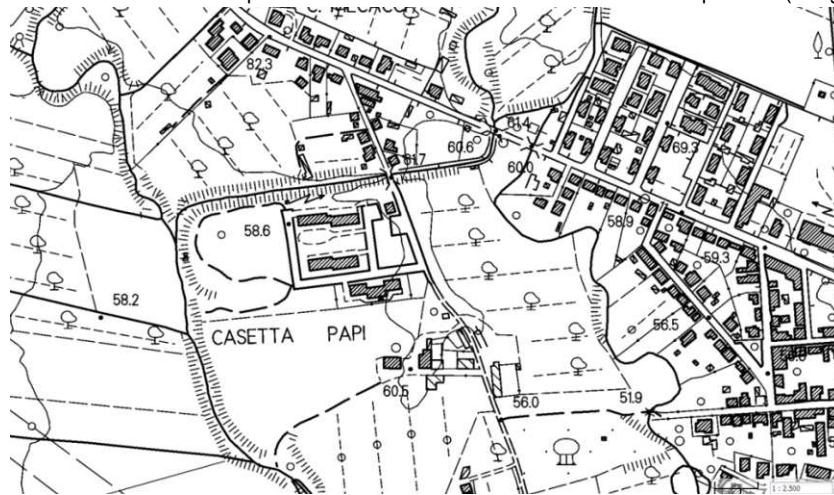
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### Beni paesaggistici (D. Lgs. 42/2004)

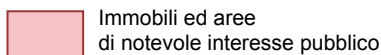
##### 1. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di immobili o aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136).



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

#### Legenda



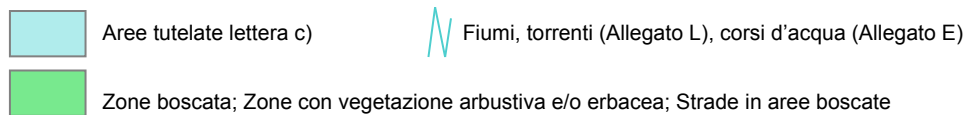
##### 2. AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

L'Area di Trasformazione non ricade in nessuna area tutelata per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142).



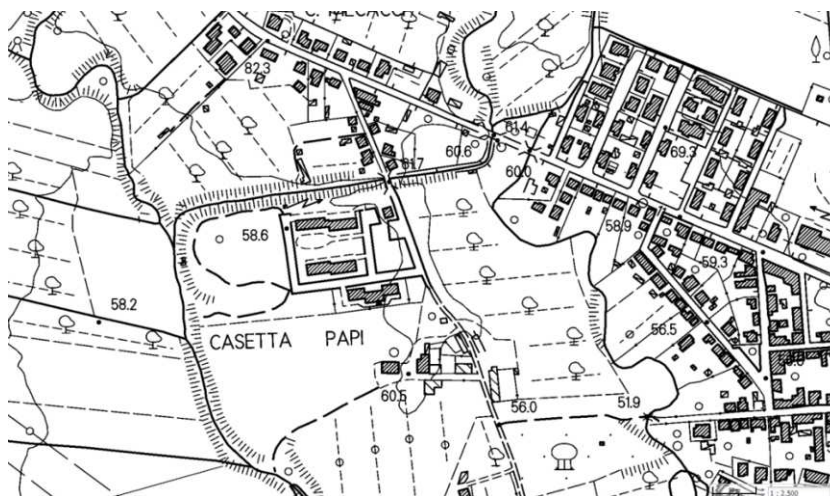
PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge* (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

#### Legenda



### **3. BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**

L'Area di Trasformazione non è interessata dalla presenza di beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004.



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Legenda



Bene architettonico

### SEZIONE 3

#### SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

#### 1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE



#### LEGENDA

|                                |                                                 |            |          |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|------------|----------|
| Viabilità di accesso all'area: |                                                 | Visualità: |          |
|                                | viabilità principale                            |            | limitata |
|                                | viabilità secondaria                            |            | alta     |
|                                | Fronte urbano continuo                          |            |          |
|                                | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare  |            |          |
|                                | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |            |          |
|                                | Ulivi                                           |            |          |
|                                | Fosso / corso d'acqua                           |            |          |
|                                | Lago / specchio d'acqua                         |            |          |



## **2. STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando 1.000 mq di SUL a destinazione residenziale.

| ELEMENTI             | QUANTITA' | UNITA' DI MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti insediabili | 40        | n.               |
| Produzione RSU       | 22,20     | t/anno           |
| Consumi elettrici    | 48,44     | MWh / anno       |
| Abitanti equivalenti | 40        | n.               |
| Fabbisogno idrico    | 2.920     | mc/anno          |
| Afflussi Fognari     | 2.920     | mc/anno          |

## **3. CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le prescrizioni riportate nella Sezione 1 contengano le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento e un corretto inserimento paesaggistico.

Non si ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

### **Acqua**

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

### **Suolo**

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

### **Energia**

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

### **Rifiuti**

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e di fattibilità, le elaborazioni, ai sensi di legge, verranno redatte per la fase di adozione della variante.

## 5. EFFETTI AMBIENTALI - Stima quantitativa delle pressioni sulle risorse

La stima dei possibili impatti sulle risorse ambientali effettuata, per le nuove schede AT 10, AT11 ed AT12 è stata effettuata considerando le seguenti costanti ambientali:

- *abitanti insediabili*
- *produzione di rifiuti*
- *energia elettrica*
- *abitanti equivalenti*
- *acqua potabile*
- *scarichi fognari*

La metodologia di calcolo è la seguente:

- *Abitanti insediabili:*
  - per funzioni residenziali e turistico/ricettive la stima del numero degli abitanti insediabili verrà eseguita nella misura di 1 abitante ogni 25 mq di SUL.
  - per le funzioni direzionali verrà considerato 1 abitante insediabile ogni 5 addetti; per quantificare il numero di addetti si riprende quanto indicato nel *D.M. 3/8/2015 - Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi* indica per gli uffici non aperti al pubblico una densità massima di affollamento pari a 0,1 persone / mq di superficie lorda.
- *Rifiuti solidi urbani:* dalle rilevazioni ARRR è possibile ricavare la produzione di rifiuti pro-capite (kg/ab./anno), valore che, moltiplicato per gli *abitanti insediabili*, determina il valore stimato di rifiuti prodotti dalle nuove previsioni. Per il Comune di Roccastrada si può considerare una produzione pro-capite pari a 554,91 kg/ab/anno.
- *Fabbisogno elettrico:* considerando che nel 2016 il consumo di energia elettrica nella Provincia di Grosseto per la categoria domestica è stato di 270,1 GWh (dati TERNA), poiché al 1 gennaio 2017 la popolazione residente nella suddetta provincia è pari a 223.045 abitanti (dati ISTAT), si può teorizzare un fabbisogno annuale pari a 1.211 kw/ab.
- *Abitanti equivalenti:* ai fini della verifica del fabbisogno idrico e del carico depurativo, il numero degli Abitanti Equivalenti (BOD5 da DLgs 152/06) per le utenze domestiche verrà computato nella misura di 1 ab. eq. ogni 35 mq di SUL; per le funzioni turistico-ricettive e direzionali verrà considerato che un abitante equivalente corrisponde a un abitante insediabile.
- *Fabbisogno idrico:* si ritiene corretto una stima basata su un consumo di 200 lt / A.E. / giorno.

- *Afflussi fognari*: il volume di scarico prodotto dalle nuove previsioni sarà pari al fabbisogno idrico e quindi 200 lt / A.E. / giorno.

Nel presente capitolo si riportano le stime complessive dei possibili impatti sulle risorse ambientali prodotti dalla Variante considerando l'impatto delle nuove aree di trasformazione AT10, AT11 e AT12.

La stima viene effettuata considerando l'incremento di dimensionamento dell'UTOE *Pianura Coltivata* prevista dalla Variante.

Di seguito si riportano le tabelle del dimensionamento modificate dalle previsioni della Variante e la tabella di stima riferite alle costanti ambientali valutate.



Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

AII.2B<sub>1</sub>

UTOE - PIANURA COLTIVATA

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU |                   |                            |           |                                                          |           |                                            |           |                                                          |           | PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU                                                                 |           |                                             |           |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|----------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|-----------|
|                                                      | NE- Nuova Edificazione                 |                   |                            |           |                                                          | R - Riuso |                                            |           |                                                          |           | SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8) |           | NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE |           |
|                                                      | Con PA o PUC                           |                   | Interventi edilizi diretti |           | Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico |           | Premialità concesse ad interventi di riuso |           | Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana |           | NE - Nuova edificazione                                                                                |           | R - Riuso                                   |           |
|                                                      | mq St o Sf                             | mq di SUL         | mq St o Sf                 | mq di SUL | mq                                                       | mq di SUL | mq                                         | mq di SUL | mq St o Sf                                               | mq di SUL | mq St o Sf                                                                                             | mq di SUL | mq St o Sf                                  | mq di SUL |
| a) RESIDENZIALE                                      |                                        | -7.600-<br>12.400 |                            |           |                                                          | 2.540     |                                            |           |                                                          |           |                                                                                                        |           |                                             |           |
| b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE                         |                                        |                   |                            |           |                                                          | 276.000   |                                            |           |                                                          |           |                                                                                                        |           |                                             |           |
| c) COMMERCIALE al dettaglio                          |                                        |                   |                            |           |                                                          |           |                                            |           |                                                          |           |                                                                                                        |           |                                             |           |
| d) TURISTICO - RICETTIVA                             |                                        |                   |                            |           |                                                          |           |                                            |           |                                                          |           |                                                                                                        |           |                                             |           |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO                         |                                        |                   |                            |           |                                                          |           |                                            |           |                                                          |           |                                                                                                        |           |                                             |           |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi               |                                        |                   |                            |           |                                                          |           |                                            |           |                                                          |           |                                                                                                        |           |                                             |           |
| <b>totali</b>                                        |                                        | -7.600-<br>12.400 |                            | 278.640   |                                                          |           |                                            |           |                                                          |           |                                                                                                        | 1.400     |                                             | 1.400     |

## Piano operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

## AlI. 2B

|              |              |
|--------------|--------------|
| Nome COMUNE  | ROCCA STRADA |
| Codice ISTAT | 053021       |

| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | Previsioni interne al perimetro del TU   |           |                                    |  | Previsioni esterne al perimetro del TU                                         |                           |            |                                            |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------|------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|--------------------------------------------|
|                                                      | Dimensionamento del PO<br>(art. 92 c. 4) |           |                                    |  | SUBORDINATE A CONFERENZA DI<br>COPIANIFICAZIONE<br>(Reg. Titolo V art. 5 c. 3) |                           |            |                                            |
|                                                      | mq di SUL                                |           |                                    |  | mq di SUL                                                                      |                           |            |                                            |
|                                                      | NE - Nuova<br>edificazione               | R - Riuso | Tot (NE+R)                         |  | NE - Nuova<br>edificazione<br>Art. 25 c. 1, 26;<br>27, 64 c. 6)                | R - Riuso<br>Art. 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova<br>edificazione<br>Art. 25 c. 2 |
| a) RESIDENZIALE                                      | -47.000* 21.630<br>(di cui 3.500*)       | -         | -47.000* 21.630<br>(di cui 3.500*) |  |                                                                                | -                         | -          |                                            |
| b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE                         | 279.500<br>(di cui 3.500*)               | -         | 279.500<br>(di cui 3.500*)         |  | -                                                                              | -                         | -          | 15.000                                     |
| c) COMMERCIALE al dettaglio                          | 3.500*                                   | -         | 3.500*                             |  | -                                                                              | -                         | -          | -                                          |
| d) TURISTICO - RICETTIVA                             | 250                                      | -         | 250                                |  | 3.500                                                                          | 4.556**                   | 8.056**    | -                                          |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO                         | 3.500*                                   | -         | 3.500*                             |  | 1.400                                                                          | -                         | 1.400      | -                                          |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi               | 3.500*                                   | -         | 3.500*                             |  | -                                                                              | -                         | -          | -                                          |
| totali                                               | -47.000* 21.630* 297.880*                | -         | -47.000* 21.630* 297.880*          |  | 4.900                                                                          | 4.556**                   | 9.456**    | 15.000                                     |

\* La Superficie Utile Lorda (SUL) indicata pari a 3.500 mq è la SUL massima ammissibile riferita allo stesso e unico lotto "CP\_TPSL Lotto di addizione e di completamento con funzione produttiva mista" presente a Roccastrada, per il quale il PO ammette più categorie funzionali. La categoria funzionale (esclusiva o prevalente) o un mix fra quelle indicate sarà definita in fase di progetto. In fase attuativa, potrà essere realizzata la SUL massima assentita e indicata nella tabella prelevando in toto o in parte dalle quattro categorie funzionali indicate.

\*\* Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile con obbligo di accertamento di conformità per la componente previsionale connessa al Riuso (R).

Come emerge dalle tabelle relative al dimensionamento, la Variante introduce nell'UTOE *Pianura coltivata*, un incremento di nuova SUL residenziale pari a complessivi 4.600 mq.

Di seguito si riporta la stima quantitativa degli impatti sulle risorse prodotti dall'incremento di SUL residenziale prevista dalla Variante oggetto di valutazione.

| ELEMENTI             | QUANTITA' | UNITA' DI MISURA |
|----------------------|-----------|------------------|
| Abitanti insediabili | 184       | n.               |
| Produzione RSU       | 102,10    | t/anno           |
| Consumi elettrici    | 222,82    | MWh / anno       |
| Abitanti equivalenti | 184       | n.               |
| Fabbisogno idrico    | 13.432    | mc/anno          |
| Afflussi Fognari     | 13.432    | mc/anno          |



## **6. CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE**

Per la successiva stesura del Rapporto Ambientale, i criteri a cui fare riferimento sono contenuti nell'allegato VI del D.Lgs 152/06 e s.m.i. Tali criteri sono riportati di seguito:

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

## 7. I CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Nella successiva fase di elaborazione della Variante e di Valutazione Ambientale Strategica verrà redatto il Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica, che nel rispetto dei criteri, di cui all'allegato VI del D.Lgs 152/06 e s.m.i., riportati nel precedente capitolo 6, sarà strutturato in due parti ed avrà i contenuti di seguito illustrati.

**Parte prima:** la **Valutazione Strategica<sup>3</sup> - Fase Definitiva** che ha per oggetto:

- l'analisi di coerenza interna orizzontale della Variante al PO che esprime giudizi sulla capacità della Variante di perseguire gli obiettivi secondo criteri di razionalità e trasparenza delle scelte;
- la verifica di coerenza interna verticale della Variante al PO che esprime giudizi di coerenza e di continuità di scelte statutarie e strategiche tra la Variante ed il Piano Strutturale
- l'individuazione degli effetti Ambientali, Paesaggistici, Territoriali, Economici, Sociali, sul Patrimonio Culturale e Paesaggistico, sulla Salute umana che la Variante potrà produrre. L'analisi degli effetti è parte dell'analisi di coerenza interna orizzontale e si inserisce nello Schema Logico strutturato in *Obiettivi – Azioni – Effetti*.
- la verifica di coerenza esterna

La coerenza esterna accerta il grado di corrispondenza degli obiettivi del Piano oggetto di VAS con quelli contenuti negli atti di pianificazione superiore e la sua capacità di contribuire al perseguimento degli obiettivi strategici indicati a livello provinciale e regionale.

La verifica di coerenza esterna della Variante verrà svolta con i seguenti piani e programmi:

- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)
- Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2016-2020;
- Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER);
- Piano Regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA);
- Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM);
- Piano Regionale Rifiuti e Bonifica (PRB);
- Piano Regionale delle Attività estrattive di Recupero delle Aree Escavate e di Riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER) e Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia" (PAERP);
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto (PTCP);
- VII Programma di Azione Europea – GU dell'Unione Europea L.354 del 28 dicembre 2013.

**Parte Seconda:** Gli **Aspetti Ambientali e Pressione sulle Risorse - Fase Definitiva**, contenuto corrispondente a quanto esplicitamente richiesto all'elaborato Rapporto Ambientale ai sensi del D.lgs 152/06 e al Rapporto Ambientale ai sensi della LRT 10/10 - finalizzato alla comprensione dei problemi

---

<sup>3</sup> Ai fini della presente Relazione, viene definita dal Valutatore come "Strategica" quella parte dell'attività di Valutazione Ambientale Strategica che afferisce alla valutazione delle coerenze e degli effetti rispetto alle famiglie che la legge regionale 65/2014 individua.

ambientali presenti sul territorio comunale e alla metodologia di stima degli impatti che potranno presumibilmente essere provocati. Esso conterrà:

- Aggiornamento del quadro ambientale;
- Individuazione delle criticità;
- Eventuali osservazioni al rapporto ambientale preliminare pervenute;
- Individuazione e valutazione quantitativa degli effetti ambientali;
- Misure di mitigazione proposte;
- Attività di monitoraggio.

In sede di redazione del Rapporto Ambientale verrà predisposta anche la Sintesi non Tecnica dello stesso Rapporto Ambientale secondo quanto stabilito all'Art. 13 del D.Lgs. 152 del 2006 e all'Art. 24 della L.R.T. 10 del 2010.