



Elaborato  
**2**  
n° progressivo

**COMUNE DI PELAGO**

Sindaco: Renzo Zucchini  
Assessore all'urbanistica: Nicola Povoleri  
Responsabile del servizio urbanistica e edilizia: geom. Alessandro Pratesi  
Responsabile del procedimento: geom. Alessandro Pratesi

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:** arch. Alessandro Melloni

**REDATTORE:** arch. Raimondo Gramigni

**CONSULENTE:** ing. Francesca Platia

**CONSULENZA GEOLOGICA:** GEOECO Progetti:  
prof. geol. Eros Aiello  
dott. geol. Gabriele Grandini

**CONTRIBUTO SOCIO-ECONOMICO:** prof. Giovanni Maltinti

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

*art. 55, L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005*

**Schede valutative sulle aree con potenzialità edificatorie del R.U. vigente**

**EMISSIONE:** Maggio 2013

**REVISIONE**  
1: \_\_\_\_\_  
2: \_\_\_\_\_  
3: \_\_\_\_\_  
4: \_\_\_\_\_

**FASI PROCEDURALI**  
Avvio del procedimento: *Delibera C.C. n. 25 del 24.05.2013*  
Adozione: *Delibera C.C. n. 3 del 17.01.2014*  
Accoglimento delle osservazioni: *Delibera C.C. n. 7 del 08.04.2014*  
Approvazione: *Delibera C.C. n. 7 del 08.04.2014*

**COMUNE DI PELAGO**  
**Provincia di Firenze**

**SCHEDE VALUTATIVE SULLE AREE CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL  
R.U.C. VIGENTE**

**COMUNE DI PELAGO**

**SINDACO**

**ASSESSORE ALL'URNABISTICA**

**RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

**RENZO ZUCCHINI**

**NICOLA POVOLERI**

**GEOM. ALESSANDRO PRATESI**

**GEOM. ALESSANDRO PRATESI**

**ARCH. ALESSANDRO MELLONI**

**REDATTORE**

**ARCH. RAIMONDO GRAMIGNI**

**CONSULENTE**

**ING. FRANCESCA PLATIA**

**CONSULENZA GEOLOGICA**

**GEOECO PROGETTI**

**PROF. EROS AIELLO**

**DOTT. GABRIELE GRANDINI**

**CINTRIBUTO SOCIO-ECONOMICO**

**PROF. GIOVANNI MALTINTI**

**PREMESSA ALLE SCHEDE DI VALUTAZIONE CON SINTESI DIMENSIONALE DELLE POTENZIALITÀ DI PIANO**

Le norme del Piano Strutturale prevedono la possibilità di effettuare dei trasferimenti, una tantum, di SUL da un sistema ad un altro (10% del totale) e dai sottosistemi e/o U.T.O.E. all'interno dello stesso sottosistema (20% del sottosistema e/o U.T.O.E.).

E' stato preso atto che con il secondo Regolamento Urbanistico Comunale attualmente vigente sono stati apportati trasferimenti di SUL da un Sistema ad un altro e tra Sottosistemi e/o U.T.O.E. all'interno dello stesso Sistema. Nei limiti previsti dal Piano Strutturale, è stata trasferita una volumetria di mc. 2.500,00 (pari a mq 781.25 di SUL) dal Sistema della Pianura al Sistema di Collina, inoltre mc. 1.800,00 (pari a mq 562.50 di SUL) dall'UTOE di Paterno sono stati ridistribuiti tra le UTOE dello stesso sistema che determinano lo stato attuale del P.S. vigente.

I trasferimenti precedentemente richiamati possono essere riassunti come segue:

**mq 781.25 + 562,50 = mq 1.343,75 Totale S.U.L. ripartita tra le UTOE del Sistema di Collina**

mq	25,00	di S.U.L. per l'U.T.O.E. di Borselli
mq	225,00	di S.U.L. per l'U.T.O.E. di Diacceto
mq	1.093,75	di S.U.L. per l'U.T.O.E. di Palaie.

***Tale ripartizione ha portato alla definizione del seguente dimensionamento residenziale per i vari Sistemi e UTOE.***

<b>SISTEMA DI MONTAGNA</b>					
<b>Dimensionamenti funzionali residenziali</b>					
<b><i>(nessun trasferimento con il Regolamento Urbanistico vigente)</i></b>					
Sottosistema	U.T.O.E.	Dimensionamento attuale del Piano Strutturale vigente		Volumetria e SUL da Piano Strutturale impegnata dal 1° e 2° Regolamento Urbanistico	
		Vol. mc	SUL mq	Vol. mc	SUL mq
Riserva forestale Consuma (1.1)	-	-	-	-	-
Area montana (1.2)	Consuma (1.2.1)	5.632,00	1.760,00	2.720,00	850,00
	Raggioli(1.2.2)	3.408,00	1.065,00	-	-
Totale sottosistema	Totale U.T.O.E.	9.040,00	2.825,00	2.720,00	850,00
RESIDUO				6.350,00	1.975,00

<b>SISTEMA DI COLLINA</b>					
<b>Dimensionamenti funzioni residenziali del Sistema Collinare a seguito del trasferimento di mc. 2.500,00 dal Sistema di Pianura al Sistema di Collina e la redistribuzione tra le UTOE del Sistema operato dal Regolamento Urbanistico vigente.</b>					
Sottosistema	U.T.O.E.	Dimensionamento attuale del Piano Strutturale vigente		Volumetria e SUL da Piano Strutturale impegnata dal 1° e 2° Regolamento Urbanistico	
		Vol. mc	SUL mq	Vol. mc	SUL mq
Area produttiva pedemontana (2)	Borselli (2.1.1)	2.080,00	650,00	2.080,00	650,00
Area agricola produttiva collinare (2.2)	Pelago	17.960,00	5.612,50	17.852,00	5.578,50
	Diacceto (2.2.2)	30.720,00	9.600,00	30.720,00	9.600,00
	Palaie (2.2.3)	15.000,00 + 3.500,00 =	4.687,50 + 1.093,75 =		
		18.500,00	5.781,25	16.928,00	5.290,00
Area agricola produttiva collinare (2.3)	Carbonile (2.3.1)	-	-	-	-
	Paterno (2.3.2)	9.000,00 – 1.800,00 =	2.812,50 – 562,50 =		
		7.200,00	2.250,00	6.010,00	1.880,00
	Fontisterni (2.3.3)	2.000,00	625,00	2.000,00	625,00
Totale Sistemi	Totale sottosistemi	78.460,00	24.518,75	75.590,00	23.623,50
RESIDUO				2.864,00	895,00

<b>SISTEMA DI PIANURA</b>					
<b>Dimensionamenti funzionali residenziali a seguito del trasferimento di mc. 2.500,00 dal Sistema di Pianura al Sistema di Collina</b>					
Sottosistema	U.T.O.E.	Dimensionamento attuale del Piano Strutturale vigente		Volumetria e SUL da Piano Strutturale impegnata dal 1° e 2° Regolamento Urbanistico	
		Vol. mc	SUL mq	Vol. mc	SUL mq
Area fluviale dell'Arno e della Sieve (3.1)	San Francesco (3.1.1)	20.000,00 –	6.250,00 –		
		2.500,00 =	781,25 =		
		17.500,00	5.468,75	12.960,00	4.050,00
	Vicano (3.1.2)	2.000,00	625,00	-	-
	Stentatoio(3.1.3)	3.000,00	937,50	2.528,00	790,00
Totale sottosistema	Totale U.T.O.E.	22.500,00	7.031,25	15.488,00	4.840,00
RESIDUO				7.012,00	2.191,25

Il Piano Strutturale vigente di Pelago prevede quindi una potenzialità edificatoria totale per le funzioni residenziali pari a **mc. 110.000,00** con la distribuzione localizzativa nei tre Sistemi Territoriali così come riportato nelle tabelle precedenti. Il primo e il secondo Regolamento Urbanistico, hanno impegnato più dell'85% di tale volumetria con un **residuo edificatorio di mc.16.196,00** (pari a mq. 5.061,61 di S.U.L.).

Considerato che la disciplina del Piano Strutturale vigente non inserisce nel dimensionamento gli interventi di recupero e di completamento in aree con presenza di opere di urbanizzazione, il RU vigente in conformità di tale norma inserisce, fuori dai parametri dimensionali per le funzioni residenziali sopra riportati, una quantità di SUL per interventi di recupero e di lotti e aree di completamento pari a **mq. 16.434,63** per il recupero e **mq. 6.900,00** per lotti di completamento che, con i residui, possono essere verificati nella tabella seguente.

Pertanto le procedure fino ad oggi seguite dagli organi tecnici dell'Amministrazione si sono conformate a tale disciplina, tanto da assumerle oggi nel dimensionamento come aree e lotti aggiunti così come precisate e indicate, insieme alle aree di recupero, dal Regolamento Urbanistico Comunale vigente approvato con Delibera di C.C. n. 67 del 26.11.2007

Tutto ciò premesso l'esame sullo stato di attuazione del RU vigente,condotto in stretta collaborazione con l'Ufficio Tecnico (**Tavv. 1.A e 1.B allegate**), ha fatto emergere, nelle due tipologie di intervento, una volumetria totale di **mc. 74.671,00** (pari a mq. 23.334,63 di SUL) di cui mc. 52.591,00 di recupero e mc. 22.080,00 in aree di completamento. Allo stato attuale circa il 50% di tale potenzialità, destinata a funzioni residenziali, risulta ancora non utilizzato con **un potenziale libero di mc. 37.062,82** (pari a mq. 11.582,13 di SUL); a quest'ultimo va aggiunta la volumetria impegnata dal Regolamento Urbanistico per le nuove aree di espansione ma non ancora utilizzata o convenzionata, pertanto **la volumetria libera complessiva è di mc 49.970,82** (pari a mq 15.615,88).



**STATO DI ATTUAZIONE: Dimensionamento residenziale per Sistema Sottosistema e UTOE con indicazione del residuo da utilizzare nella redazione del 3° RU**

SISTEMI	SOTTOSISTEMI	UTOE	DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE		Volumetrie e S.U.L. aggiunte dai R.U. 1° e 2° in aree di completamento e recupero		Totale dimensionamento Vol. e S.U.L. da P.S. e R.U		Volumetrie e S.U.L. impegnate dai R.U. 1° e 2°		RESIDUO: Previsioni da P.S. e non impegnate dai R.U. 1° e 2°		LIBERO O APPROVATO MA NON CONVENZIONATO: Previsioni impegnate dai R.U. ma non realizzate		TOTALE RESIDUO ELIBERO a disposizione nella redazione del 3° R.U.		
			Vol. mc	SUL mq	Vol. mc	SUL mq	Vol. mc	SUL mq	Vol. mc	SUL mq	Vol. mc	SUL mq	Vol. mc	SUL mq	Vol. mc	SUL mq	Vol. mc
(1) MONTANO	RISERVA FORESTALE CONSUMA (1.1)	Consuma (1.2.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			5,632.00	1,760.00	3,392.00	1,060.00	9,024.00	2,820.00	6,112.00	1,910.00	2,912.00	910.00	2,912.00	2,912.00	910.00	5,824.00	1,820.00
	AREA MONTANA (1.2)	Raggoli (1.2.2)	3,408.00	1,065.00	1,408.00	440.00	4,816.00	1,505.00	1,408.00	440.00	3,408.00	1,065.00	-	-	3,408.00	1,065.00	
	<b>TOTALE SISTEMA</b>		<b>9,040.00</b>	<b>2,825.00</b>	<b>4,800.00</b>	<b>1,500.00</b>	<b>13,840.00</b>	<b>4,325.00</b>	<b>7,520.00</b>	<b>2,350.00</b>	<b>1,975.00</b>	<b>6,320.00</b>	<b>2,912.00</b>	<b>910.00</b>	<b>9,232.00</b>	<b>2,885.00</b>	
(2) COLLINARE	AREA AGRICOLA PRODUTTIVA PEDEMONTANA (2.1)	Borselli (2.1.1)	2,080.00	650.00	1,440.00	450.00	3,520.00	1,100.00	3,520.00	1,100.00	-	-	3,040.00	950.00	3,040.00	950.00	
		<sup>(1)</sup> Pelago (2.2.1)	17,960.00	5,612.50	19,186.00	5,995.63	37,146.00	11,608.13	37,038.00	11,574.38	108.00	33.75	23,470.02	7,334.38	23,578.02	7,368.13	
	AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE (2.2)	Diaccio (2.2.2)	30,720.00	9,600.00	7,320.00	2,287.50	38,040.00	11,887.50	38,040.00	11,887.50	-	-	5,160.00	1,612.50	5,160.00	1,612.50	
		Palate (2.2.3)	18,500.00	5,781.25	5,000.00	1,562.50	23,500.00	7,343.75	21,928.00	6,852.50	1,572.00	491.25	-	-	1,572.00	491.25	
	AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE (2.3)	Carbonile (2.3.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Paterno (2.3.2)	7,200.00	2,250.00	-	-	7,200.00	2,250.00	6,016.00	1,880.00	1,184.00	370.00	-	-	1,184.00	370.00	
Fontistemi (2.3.3)		2,000.00	625.00	704.00	220.00	2,704.00	845.00	2,704.00	845.00	-	-	2,000.00	625.00	2,000.00	625.00		
	<b>TOTALE SISTEMA</b>		<b>78,460.00</b>	<b>24,518.75</b>	<b>33,650.00</b>	<b>10,515.63</b>	<b>112,110.00</b>	<b>35,034.38</b>	<b>109,246.00</b>	<b>34,139.38</b>	<b>895.00</b>	<b>2,864.00</b>	<b>33,670.02</b>	<b>10,521.88</b>	<b>36,534.02</b>	<b>11,416.88</b>	
(3) PIANURA	AREA FLUVIALE DELL'ARNO E DELLA SIEVE (3.1)	<sup>(2)</sup> San Francesco (3.1.1)	17,500.00	5,468.75	35,741.00	11,169.00	53,241.00	16,637.75	48,701.00	15,219.00	4,540.00	1,418.75	10,860.80	3,394.00	15,400.80	4,812.75	
		Vicano (3.1.2)	2,000.00	625.00	-	-	2,000.00	625.00	-	-	-	625.00	-	-	2,000.00	625.00	
		Stentatoio (3.1.3)	3,000.00	937.50	480.00	150.00	3,480.00	1,087.50	3,008.00	940.00	472.00	147.50	2,528.00	790.00	3,000.00	937.50	
		<b>TOTALE SISTEMA</b>		<b>22,500.00</b>	<b>7,031.25</b>	<b>36,221.00</b>	<b>11,319.00</b>	<b>58,721.00</b>	<b>18,350.25</b>	<b>51,709.00</b>	<b>16,159.00</b>	<b>2,191.25</b>	<b>7,012.00</b>	<b>13,388.80</b>	<b>4,184.00</b>	<b>20,400.80</b>	<b>6,375.25</b>
	<b>TOTALE COMUNALE</b>		<b>110,000.00</b>	<b>34,375.00</b>	<b>74,671.00</b>	<b>23,334.63</b>	<b>184,671.00</b>	<b>57,709.63</b>	<b>168,475.00</b>	<b>52,648.38</b>	<b>5,061.25</b>	<b>16,196.00</b>	<b>49,970.82</b>	<b>15,615.88</b>	<b>66,166.82</b>	<b>20,677.13</b>	

1) Il residuo di mq 7.368,13 mq di S.U.L. all'interno dell'UTOE di Pelago comprende mq 6.734,38 (di cui mq 4.765,63 di recupero) provenienti dall'Ambito 11.4 "Ponte Vecchio Recupero a Ponte Vecchie" che ha un progetto approvato ma non convenzionato.

2) Il residuo di mq 4.812,75 mq di S.U.L. all'interno dell'UTOE di San Francesco comprende mq 2.244,00 proveniente dall'Ambito 18.4 "PdR ex Manifattura di Pontassieve" che ha un progetto approvato ma non convenzionato.

Dall'analisi dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e del dimensionamento del Piano Strutturale vigenti emerge, nelle diverse tipologie di intervento, **una potenzialità edificatoria residua di circa mq. 20.677,13 di SUL**, comprensivi delle previsioni del RU ma non realizzate in quanto su di esse non è stata presentata alcuna richiesta o presentano una lottizzazione approvata ma non convenzionata. Un valore complessivo di superfici destinate a nuovi insediamenti e al recupero del patrimonio edilizio esistente che, in termini volumetrici, si traduce in una disponibilità residua di quasi **66.166,00 metricubi**.

Analizzando la distribuzione localizzativa delle aree residue nei tre Sistemi Territoriali nei quali è suddiviso il territorio comunale di Pelago, si può osservare che le previsioni non ancora attuate si accentrano quantitativamente nei due Sistemi di Collina e di Pianura (rispettivamente mq. 11.416,88 e mq. 6.375,25), anche se in termini di peso percentuale rappresentano rispettivamente il 32.60% e il 35.70% rispetto alle previsioni del singolo sistema; mentre il residuo di 2.882,00 mq presente nel Sistema Montano rappresenta quasi il 67% del dimensionamento totale del sistema stesso (mq 4.325,00).

Anche per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza la verifica è stata effettuata a livello di Sistemi Sottosistemi e UTOE seguendo un'analoga procedura.

Nella tabella successiva vengono indicati, per le varie UTOE i valori quantitativi di SUL inseriti nel dimensionamento del Piano e confrontati con le disponibilità residue delle previsioni del RU vigente non ancora attuate. Il dimensionamento in SUL è stato articolato per le funzioni terziarie/commerciali e per le strutture ricettive, mentre per le attività produttive il dimensionamento è stato considerato sia in SUL che in Superficie Coperta.

**Il terziario/commerciale.** Nel dimensionamento delle superfici destinate al terziario e alle attività commerciali il Piano Strutturale individua un fabbisogno complessivo di mq. 4.643 di SUL. Con il secondo Regolamento Urbanistico è stata impegnata una quota pari mq. 3.643.00 di SUL (di cui i 1.450,00 mq. in aree di recupero sono fuori dal dimensionamento del PS). Gli interventi non attuati per tale destinazione riguardano mq 1.700,00 che sommati al residuo da Piano Strutturale (mq. 2.450,00) danno una **potenzialità edificatoria di mq 4.150,00 di SUL**.

**Le attività produttive.** Rispetto alle destinazioni produttiva, che nel Piano Strutturale riguardano una generale previsione di mq. 18.000 di SUL e mq. 13.017,00 di superficie coperta distribuiti tra il Sistema di Collina e il Sistema di Pianura, una quota di circa mq. 2.600,00 di SUL non è stata impegnata nei Regolamenti Urbanistici. Degli interventi previsti per tale destinazione solo i 13.017,00 mq S.C. risultano essere convenzionati, pertanto allo stato attuale risulta **un residuo di mq. 18.000 di SUL**. Inoltre il secondo Regolamento Urbanistico ha introdotto nell'UTOE di San Francesco l'Ambito 1B.2 "Il Tirolo" (mq. 2.400,00 di S.C.) come trasferimento di superficie equivalente da aree produttive esistenti nel territorio comunale ma non compatibili con il tessuto urbano.

**Turistico/ricettivo.** Il Piano Strutturale assegna alla destinazione turistico/ricettiva una SUL complessiva per il territorio comunale pari a mq. 6.000. Le superficie assegnate dal Regolamento Urbanistico raggiungono una consistenza pari a mq. 3.100 di SUL delle quali solo quelle destinati all'UTOE di Diaceto (mq. 1.400) risultano convenzionati. Pertanto, la previsione **residua complessiva è di mq. 4.600** che interessano solo le UTOE di Consuma e di Borselli (rispettivamente mq. 2.000 e mq 2.600).

Per quanto riguarda la fattoria di **Altomena**, il Comune ha approvato e convenzionato un P.M.A.A. e un P.d.R. che prevedono l'alienazione di alcuni fabbricati non più necessari all'agricoltura, e l'utilizzazione, a fini turistici, della villa/fattoria e dei casali che non sono stati alienati.

**STATO DI ATTUAZIONE: Dimensionamento altre funzioni per Sistema Sottosistema e UTOE con indicazione del residuo da utilizzare nella redazione del 3° RU**

SISTEMI / SOTTOSISTEMIE UTOE	TOTALE DIMENSIONAMENTO DA PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTI URBANISTICI				PREVISIONI IMPEGNATE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO				RESIDUO: PREVISTE DA P.S. E NON IMPEGNATE DAL R.U. 1° E 2°				LIBERO O APPROVATO MA NON CONVENZIONATO: IMPEGNATE DAL R.U. MA NON UTILIZZATE				TOTALE RESIDUO ELIBERATO A DISPOSIZIONE NELLA REDAZIONE DEL 3° R.U.					
	Produttivo		Terziario/commer.		Turistico		Terziario/commer.		Turistico		Terziario/commer.		Turistico		Produttivo		Terziario/commer.		Turistico			
	SUP. COPERTA mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUP. COPERTA mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUP. COPERTA mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUP. COPERTA mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq	SUL mq		
(1) MONTANO	RISERVA FORESTALE CONSUMA (1.1)				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Consumo (1.2.1)				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
AREA MONTANA (1.2)				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ragioni (1.2.2)				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE SISTEMA MONTANO				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(2) COLLINARE	AREA AGRICOLA PRODUTTIVA PEDEMONTANA (2.1)				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Boselli (2.1.1)				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Peligo (2.2.1)				3.000,00	-	500,00	-	2.600,00	-	400,00	-	2.600,00	-	500,00	-	2.600,00	-	500,00	-	2.600,00	
	Diacebio (2.2.2)				2.000,00	-	1.000,00	-	1.400,00	-	600,00	-	1.400,00	-	800,00	-	1.400,00	-	200,00	-	2.000,00	
	Pelle (2.2.3)				-	-	500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carbonile (2.3.1)				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
AREA AGRICOLA PRODUTTIVA COLLINARE (2.3)				3.000,00	-	500,00	-	1.400,00	-	1.600,00	-	1.400,00	-	1.600,00	-	500,00	-	1.400,00	-	500,00	-	2.600,00
Paterno (2.3.2)				-	-	500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fontisferri (2.3.3)				-	-	500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE SISTEMA DI COLLINA (*)				8.000,00	-	3.000,00	-	5.400,00	-	2.600,00	-	2.600,00	-	1.450,00	-	2.600,00	-	1.450,00	-	2.600,00	-	2.600,00
(3) PIANURA	Srn Francesco (3.1.1)				-	-	1.950,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Viano (3.1.2)				10.000,00	13.017,00	1.143,00	-	10.000,00	-	10.000,00	-	1.143,00	-	10.000,00	-	1.143,00	-	10.000,00	-	1.143,00	
	Stentato (3.1.3)				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA DI PIANURA				10.000,00	13.017,00	3.093,00	-	10.000,00	-	10.000,00	-	10.000,00	-	2.093,00	-	10.000,00	-	2.093,00	-	10.000,00	-	1.950,00
TOTALE SISTEMA COMUNALE				18.000,00	13.017,00	6.093,00	-	15.400,00	-	13.017,00	-	3.643,00	-	2.450,00	-	2.900,00	-	1.700,00	-	18.000,00	-	4.600,00

## **NOTA SULLE PROCEDURE DI VERIFICA**

Con riferimento agli elementi che sono stati assunti per le verifiche sulle aree e non completate, si precisa che gli Enti preposti alla loro gestione non hanno fornito dati completi e sufficienti per la valutazione l'effettivo stato delle reti idrica e fognaria.

Pertanto in merito a tali infrastrutture, nel rinviare ad una loro attenta lettura delle reti riportate nelle tavole del Quadro Conoscitivo (elaborati 4.1 e 4.2) gli organi tecnici del Comune, prima del rilascio di ogni atto abilitativo, dovranno acquisire i relativi nulla osta da parte delle società di gestione.

Per quanto attiene agli aspetti idrogeomorfologici, le tavole di progetto relativi a tali problematiche allegata alla variante sono ampiamente sufficienti per una corretta e puntuale valutazione di merito e a fornire, con le schede di fattibilità e la disciplina di Piano (PS e RUC) , indicazioni prescrittive e regole per la corretta esecuzione delle opere richieste.

**SCHEMA N. 1**

N° area: Ambito 1A.1

Località: San Francesco

Zona R.U.C.: Albereta II

Tav. 2.2

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard		X			
			X		
	Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio				
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario		X			
Inquinamento acustico stradale		X			
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X	X	
Pericolosità idraulica		X			
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto		X			
<b>Risorse</b>	<b>Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse</b>				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

L'area destinata ad attrezzature , servizi collettivi, verde pubblico sportivo e parcheggi è articolata in 4 zone e comprende:

- 1.- l'area di valle in fregio alla casa di cura è destinata a parcheggio ed attrezzature socio-sanitarie per un potenziale ampliamento della casa di cura o la realizzazione di altre strutture con funzioni analoghe;
- 2.- l'edificio religioso con il verde attrezzato a monte della strada;
- 3.- la prima zona collinare destinata ad attrezzature con zone per la sosta;
- 4.- la seconda parte collinare più a monte destinata a verde pubblico-sportivo.

La complessa articolazione e dimensione dell'ambito con la sua esclusiva destinazione d'interesse pubblico evidenziano evidenti difficoltà alla sua completa e corretta realizzazione anche in relazione alla difficoltà di intercettare risorse pubbliche e/o private nella realizzazione di opere di interesse pubblico come quelle previste nell'area fatto salva la previsione di valle per funzioni socio-sanitarie e parcheggi.

Pur rilevando la necessità di una riqualificazione generale del contesto urbano con soluzioni coordinate e/o unitarie appare prioritario:

- riorganizzare la zona adiacente la casa di cura con aree per la sosta di interscambio e attrezzature di interesse pubblico;
- potenziare le aree per la sosta in relazione agli assetti insediativi attuali e di previsione valorizzando il verde esistente e suo possibile rafforzamento;
- riconsiderare l'articolazione unitaria del comparto le sue funzioni e il suo dimensionamento.

Alla luce di questi aspetti e considerato che le superfici appaiono sovradimensionate rispetto agli effettivi bisogni e risorse, la variante deve valutare l'ipotesi di un ridimensionamento del comparto, di una sua riarticolazione con procedure più semplificate che consentano di agevolare la realizzazione degli interventi previsti con interventi diretti sui singoli lotti all'interno di un disegno unitario definito dal RUC.

L'Amministrazione, per realizzare nuove opere di interesse pubblico (verde e parcheggi) necessarie alle esigenze della frazione e ben dimensionati, potrà valutare l'opportunità di inserire un mix di funzioni capaci di raggiungere gli obiettivi di riqualificazione previsti dal RUC.

**SCHEMA N. 2**

N° area: 1.B2

Località: San Francesco

Zona R.U.C.: Il Tirolo

Tav. 2.2

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica			X		
Rete telefonica			X		
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard			X		
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario				X	
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X		
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto				X	
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio			X		
Assetto degli insediamenti urbani			X		
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Considerata la collocazione dell'area e la sua funzione di accogliere attività produttive non compatibili con i tessuti urbani in cui sono inserite senza dare indicazioni sulle funzioni e dimensionamenti delle aree che vengono liberate all'interno dei tessuti urbani esistenti, presenta notevoli criticità che possono essere riassunte nella:

- morfologia del terreno;
- mancanza di adeguate opere di urbanizzazione e servizi a rete;
- indeterminatezza dei criteri di trasferimento delle attività ritenute incompatibili con i tessuti urbani esistenti.

Tutto ciò premesso la zona non appare compatibile con i criteri di riqualificazione previsti dalla variante e dalla necessità di stabilire criteri di chiarezza sulla riqualificazione urbana delle aree lasciate libere a seguito dei trasferimenti delle attività in termini di destinazioni e dimensionamenti con costi e oneri non definibili.

Tuttavia la variante potrebbe valutare la possibilità di individuare un'area di perequazione, anche più ampia, dove trasferire volumetrie non compatibili con i luoghi attraverso procedure di trasparenza e la predisposizione da parte dell'Amministrazione di un bando per manifestazioni di interesse al trasferimento delle volumetrie nell'area che potrà essere prevista dalla variante con terreni da mettere a disposizione dalle proprietà alla pubblica amministrazione.

**SCHEMA N. 3**

N° area: 1B.3

Località: San Francesco

Zona R.U.C.: Via Forlivese

Tav. 2.2

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica	X				
Rete telefonica	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard	X				
		X			
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale		X			
Inquinamento dell'aria		X			
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X			
Pericolosità idraulica			X		
Vulnerabilità degli acquiferi		X			
Vincoli e fasce di rispetto			X		
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda	X				
Acque superficiali	X				
Paesaggio	X				
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili - 
  Attuabili con osservazioni - 
  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche - 
  Attuabili con prescrizioni - 
  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

L'intervento in fase di attuazione ha già ottemperato alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo richieste dall'amministrazione.

**SCHEDA N. 4**

N° area: 1B.4.

Località: San Francesco

Zona R.U.C.: P.d.R. ex Manifattura

Tav. 2.2

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica		X			
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria		X			
Standard			X		
	Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio				
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X			
Pericolosità idraulica				X	
Vulnerabilità degli acquiferi		X			
Vincoli e fasce di rispetto			X		
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					
Paesaggio			X		
Assetto degli insediamenti urbani			X		
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Sulla zona è stato approvato un P.d.R. che non ha completato l'iter di approvazione con la firma della convenzione tanto che con la scadenza del RUC l'area è attualmente sottoposta a salvaguardia. Tuttavia, nonostante la previsione del RUC vigente dobbiamo rilevare l'elevata pericolosità idraulica in cui è collocata la zona in fregio al fiume Sieve. Pertanto, nonostante la previsione sia compatibile con gli obiettivi di recupero urbano dei centri urbani consolidati di matrice storica, dobbiamo considerare le criticità idrauliche presenti tanto da richiedere in sede di variante un programma complessivo sull'abitato di San Francesco che indichi, per l'intero abitato, le opere di messa in sicurezza, con possibilità di trasferimento delle volumetrie in zone più idonee attraverso forme perequative pubblicamente promosse dall'Amministrazione comunale.

**SCHEMA N. 5**

N° area: 1.B5----

**Località: San Francesco**
**Zona R.U.C.: P.d.R. ex segheria Maglioni**
**Tav. 2.2**

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard		X			
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X			
Pericolosità idraulica			X	X	
Vulnerabilità degli acquiferi		X			
Vincoli e fasce di rispetto			X		
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio	X				
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**
 Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

L'intervento appare compatibile con gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione dei centri urbani consolidati con presenza di contenitori sotto utilizzati e/o abbandonati. La variante nel riconfermare la zona dovrà estendere le scelte di recupero a tutte le aree in fregio al fiume Sieve con verifiche idrauliche finalizzate a mitigare e/o eliminare i rischi presenti anche a seguito della L.R. 21/2012. La stessa zona dovrà essere sottoposta, prima di ogni intervento, alle verifiche di cui sopra e richieste dalla normativa vigente.

**SCHEDA N. 6**

N° area: 1.B6

Località: San Francesco

Zona R.U.C.: via Forlivese-via del Tirolo

Tav. 2.2

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard		X			
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario				X	
Inquinamento acustico stradale			X		
Inquinamento dell'aria		X			
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X		
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto				X	
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria		X			
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio	X				
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana		X			

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

L'ubicazione dell'area, compresa fra la via Forlivese e la ferrovia, presenta alcune criticità che sembrano motivare la sua mancata attuazione fino a questo momento. Con la variante appare opportuno avviare una attenta valutazione che consideri le criticità evidenziate riportate al dimensionamento previsto dal RUC vigente con eventuali soluzioni alternative.

**SCHEDA N. 7**

N° area: 9.1

**Località: Vicano** **Zona R.U.C.: Selvaccia** **Tav. 2.2**

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				Nota descrittiva
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria			X		
Standard			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria					DA VERIFICARE
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X		In parte PF3 di PAI
Pericolosità idraulica			X	X	DA VERIFICARE CON MODELLAZIONE IDRAULICA
Vulnerabilità degli acquiferi		X			
Vincoli e fasce di rispetto		X			
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				Nota descrittiva
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana					DA VERIFICARE In rapporto alle attività previste

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

L'intervento deve preveder una concreta valorizzazione dell'area con riqualificazione delle opere di urbanizzazione e ambientale consentendo la possibilità di inserire un mix di funzioni produttive (manifatturiere, commerciali, direzionali e servizi) che sia capace di intercettare nuovi investimenti capaci di garantire il raggiungimento degli obiettivi soprarichiamati e previsti dalla variante.

**SCHEDA N. 8**

N° area: 9.2

Località: Vicano

Zona R.U.C.: Pietrella

Tav. 2.2.

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				Nota descrittiva
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		x			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard			X		
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria		X			
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X	X	DA VERIFICARE In parte PF3 di PAI
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto		X			
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				Nota descrittiva
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio			X		
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Sulla zona, nonostante da tempo convenzionata, non si è dato ancora corso agli interventi previsti. Fermo restando la necessità di prevedere e garantire soluzioni di qualità, in termini architettonici e funzionali, la variante può valutare la previsione di lacune modifiche che siano capaci di attuare gli interventi e creare sviluppo per l'intera Comune. A tale proposito può essere valutata la possibilità di creare un distretto produttivo innovativo in termini funzionali delle attività possibili ed energetici con servizi complementari di supporto alle imprese.

Con la variante, considerando l'intero ambito del Vicano, potrà essere considerata la possibilità di introdurre un mix di attività produttive che siano capaci di innescare la realizzazione di nuovi

interventi, così come previsto dal RUC, con la valorizzazione, riordino e potenziamento della viabilità interna ed esterna.

La zona, con la possibilità di prevedere attività manifatturiere, commerciali e direzionali con servizi complementari, deve assumere un ruolo di riferimento non solo per il territorio di Pelago ma anche sovracomunale in modo da attivare rapporti di interscambio con i distretti produttivi ubicati nei territori del distretto del Valdarno e della Valdisieva.

**SCHEDA N. 9**

area: Ambito 1.A.4

**Località: Stentatoio**
**Zona R.U.C.: Stentatoio**
**Tav. 2.2.**

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				Nota descrittiva
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	
Rete elettrica			X		
Rete telefonica			X		
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard			X		
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario		X			
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X		
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				Nota descrittiva
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

L'ambito presenta una eccessiva estensione con cospicue zone di verde che determinano un non indifferente maggiore onere se rapportato alla dimensione dell'intervento stesso. Inoltre l'estensione del comparto è tale da produrre una non indifferente frammentarietà delle proprietà con conseguenti difficoltà nella gestione e attuazione degli interventi previsti.

Pertanto con la variante sembrerebbe opportuno prevedere un ridimensionamento del comparto con l'indicazione di procedure più agevoli rispetto al piano di lottizzazione, riduzione degli spazi a verde ma fermo restando la necessità di un progetto unitario con garanzie sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed un corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

Tuttavia le proprietà interessate sono già costituite in consorzio pertanto appare complesso e difficoltoso promuovere azioni di modifica del comparto senza una condivisione con tutti i proprietari riuniti in consorzio.

**SCHEDA N. 10**

N° area: Ambito 2.3 / B.2 / B.2 / B.2 / B.2

**Località: Consuma**
**Zona R.U.C.: Poggio Tesoro / Poggio al Frate Tav. 2.2**

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard		X			
		X			
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X	X		
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio	X				
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**
 Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Per tutte le zone inedificate ubicate nella frazione della Consuma va assunta una considerazione generale che, alla luce dell'attuale crisi del mercato immobiliare e al mancato rilancio del turismo montano che si accompagnano ad un vistoso fenomeno di esaurimento della richiesta di seconde case, ci porta a ripensare nel suo complesso allo sviluppo insediativi previsto dal RUC per la frazione.

L'Amministrazione, con la variante, dovrà individuare quegli interventi concretamente realizzabili e capaci di dare risposte ai nuclei insediati in termini di rafforzamento della residenza stabile, dei servizi e alla promozione del turismo anche in forme alternative e diffuse nella montagna.

**SCHEDA N. 11**

N° area: 3.1

**Località: Borselli**
**Zona R.U.C.: Poggio Boscone**
**Tav. 2.1**

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard			X		
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale					DA VERIFICARE
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X	X	Da Verificare
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

La frazione di Borselli, come tutte le località pedemontane e montane, risente della crisi e del fermo immobiliare con particolare riferimento alle seconde case. Oltre a questo va evidenziato che la zona sottoposta a piano attuativo presenta alcune criticità in merito alle procedure e alla frammentarietà delle proprietà con un rapporto non equilibrato fra costi di urbanizzazione e dimensionamenti.

Tuttavia va rilevato che alle recenti costruzioni nella zona di Poggio Boscone non ha seguito un adeguato progetto e programma di infrastrutturazione per la qualificazione dell'ambito (strade, fognature, acquedotto, sottoservizi, verde e parcheggi) come spesso è accaduto in aree analoghe, di altri comuni, interessate dalla realizzazione di nuovi alloggi unifamiliari/bifamiliari per prevalenti residenze saltuarie con una radicale inversione di tendenza per la crisi ma anche per una maggiore offerta in altri territori.

Con la variante l'intera zona va ripensata con una verifica attenta dei costi di urbanizzazione e delle problematiche connesse alla riqualificazione dell'intero comparto. Per l'attuazione degli interventi previsti occorre individuare procedure più snelle con opere effettivamente necessarie alla funzionalità del comparto e non solo relativamente a quelle della zona in esame con possibilità di scomputo per opere di interesse più generale.

**SCHEDA N. 12**

N° area: 3.3

Località: Borselli

Zona R.U.C.: B.2 – Poggio Boscone

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard			X		
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X			
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Per le due zone vale quanto richiamato nella precedente scheda n° 10.

**SCHEDA N. 13**

N° area: 11.1

Località: Pelago

Zona R.U.C.: Valle Vecchia

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard		X			
		X			
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X			
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

La zona di Valle Vecchia è l'unica area rimasta con destinazione produttiva nel capoluogo. Fermo restando quanto previsto dal RUC vigente, riteniamo opportuno che il piano attuativo a cui è sottoposta l'area preveda soluzioni di corretto inserimento nel paesaggio e di integrazione con gli insediamenti esistenti valutando attentamente quali siano le opere di urbanizzazione a scomputo necessarie ad una riqualificazione più generale di tutto il distretto produttivo con una particolare attenzione a scelte orientate a migliorare il collegamento, carrabile e pedo/ciclabile, con il tessuto insediativo residenziale in continuità con quello produttivo.

La variante potrà valutare la possibilità di introdurre eventuali alloggi per il gestore e/o proprietario e suo nucleo familiare.

**SCHEDA N. 14**

N° area: 11.4

Località: Pelago

Zona R.U.C.: Ponte Vecchio

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				Nota descrittiva
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard			X		
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X	X	X	
Pericolosità idraulica	X			X	Da verificare con modellazione idraulica. In parte P.I.4 di PAI
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto					DA VERIFICARE
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				Nota descrittiva
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Sulla zona sottoposta a piano di recupero è stato presentato dalle proprietà un progetto e da tempo regolarmente approvato dall'Amministrazione. Tuttavia nonostante il tempo trascorso le proprietà non hanno dato corso alla firma della convenzione prevista dal piano tanto che l'area per decadenza del RUC vigente è sottoposta a salvaguardia.

Il problema, oltre alla crisi del settore immobiliare, sembra da addebitare anche alla frammentazione delle proprietà con percentuali di partecipazione al comparto molto differenziate.

Considerata l'esigenza dell'Amministrazione di riqualificare e valorizzare l'area con:

- il recupero dell'immobile produttivo abbandonato che rappresenta un effettivo elemento di degrado fisico architettonico;
- ricostruire un tessuto urbano- paesaggistico nelle aree contigue al centro storico e coerente con i valori del centro ;
- reperire aree da destinare a parco e parcheggi per la valorizzazione del centro storico:
- rafforzare i servizi a rete;
- riqualificare in termini architettonici i margini esterni degli edifici storici con interventi edilizie ed *verdissement*.
- costruire un sistema di collegamenti pedociclabili capaci di integrare in modo corretto le parti storiche con i nuovi insediamenti.

Considerata altresì la necessità di consentire la riqualificazione di una delle aree più strategiche del Capoluogo appare necessario, sulla base di ulteriori approfondimenti e analisi di dettaglio nel rispetto degli obiettivi sopra esposti e di un progetto guida generale, procedere ad una maggiore articolazione dell'intervento per lotti funzionali.

Nello specifico il progetto unitario, oltre alla individuazione dei lotti funzionali, dovrà indicare i criteri per la cessione delle aree per la sosta e di verde (parco) necessarie alla riqualificazione dell'intero centro storico.

Vista la funzione strategica dell'area riteniamo possibile introdurre nell'area anche funzioni di interesse pubblico o altro come strutture di accoglienza per anziani e/ turistiche capaci insieme a quelle già previste dal RUC vigente (residenziali e commerciali) di creare un tessuto urbano coerente e ben articolato in rapporto al centro storico.

In relazione a quanto sopra richiamato, l'intervento potrà nel suo complesso essere riconsiderato con la previsione di una SUL complessiva per funzioni di interesse pubblico anche nelle percentuali previste dal RUC ma con ridimensionamento delle funzioni residenziali, il tutto da definire attraverso un progetto unitario che, oltre alla soluzione plano altimetriche, preveda un *giusto equilibrio* fra costi delle opere di urbanizzazione e investimento.

**SCHEDA N. 15**

N° area: 11.6

Località: Pelago

Zona R.U.C.: Morgena

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard	X	X			
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X	X		
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

La zona, collocata fra quella artigianale ed i recenti insediamenti residenziali ad ovest del Capoluogo, rappresenta un efficace occasione di ricucitura dei tessuti urbani di recente costruzione. Tuttavia i costi non trascurabili di urbanizzazione rapportati alla dimensione dell'intervento, anche in relazione all'attuale crisi del settore immobiliare, possono diventare fattori determinanti per la non attuazione dell'intervento. La viabilità a fondo cieco prevista dal RUC per l'accesso all'area e destinata alla costruzione di un nuovo plesso scolastico non sembra rispondere alle necessità di creare un funzionale collegamento alternativo alla strada provinciale verso il centro di Pelago.

La variante potrà verificare tutte le criticità presenti nell'area con eventuali adeguamenti e indicazioni tramite un piano di comparto che consenta di produrre effetti per soluzioni più funzionali degli assetti interni e migliorare i collegamenti stradali e pedo ciclabili con il centro.

**SCHEDA N. 16**

N° area: B.2

**Località: Pelago** **Zona R.U.C.: Via Nenni – Via Le Case** **Tav. 2.1**

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard		X	X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X		
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Le aree collocate in fregio ai tessuti di recente formazione presentano problematiche di carattere morfologico e di accessibilità; i progetti dovranno dare corrette risposte con soluzioni capaci di:

- evitare fenomeni di ruscellamento con un progetto di regimazione delle acque superficiali;
- corretto inserimento delle opere sotto l'aspetto geomorfologico e paesaggistico;
- soluzioni funzionali per garantire l'accessibilità ai lotti.

**SCHEDA N. 17**

N° area: Ambito 4.1

Località: Diacceto

Zona R.U.C.: via Della Chiesa

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				Nota descrittiva
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard		X	X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X	X (parziale)	
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				Nota descrittiva
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio			X		
Assetto degli insediamenti urbani			X		
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

L'intervento previsto dal RUC e in fase di realizzazione in base alla convenzione sottoscritta con l'Amministrazione, è sicuramente l'intervento di maggior interesse per il Comune sia in termini dimensionali che di ubicazione che determina, una volta ultimato, un notevole incremento insediativi dell'abitato di Diacceto con uno spostamento nelle zone di alta collina degli insediamenti residenziali: con la previsione di oltre 100 alloggi si configura come il polo residenziale di nuova costruzione più importante di Pelago.

In modo attento, viste le dimensioni, l'Amministrazione tiene sotto controllo l'intervento anche in relazione all'attuale crisi del settore immobiliare che nel caso in oggetto si manifesta con un fermo dell'iniziativa e la costruzione di una parte minore di quanto previsto ed un numero contenuto di alloggi occupati.

La Variante, non potendo intervenire su aree convenzionate, consiglia tuttavia un monitoraggio costante da parte degli organi tecnici comunali al fine di evitare che, forme di abbandono, producano effetti negativi sul paesaggio, sul sistema idrogeologico e non portino a compimento l'obiettivo di riqualificazione e valorizzazione dell'abitato di Diacceto previsto dal RUC.

In caso di decadenza della convenzione, senza che si sia dato corso alla piena realizzazione delle opere previste, appare opportuno e necessario introdurre tutte quelle modifiche che consentano di portare a termine un intervento così importante per la riorganizzazione di un'area delicata dell'abitato di Diacceto evitando che le positività espresse dall'operazione si trasformino in criticità della frazione..

**SCHEMA N. 18**

N° area: 4.2

Località: Diacceto

Zona R.U.C.: Sanbuilla

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard			X		
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X			
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio			X		
Assetto degli insediamenti urbani		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

l'area ubicata in fregio alla strada per Falgano è inclusa come intervento di completamento, in un comparto che denota una forte incidenza di opere di urbanizzazione (nuova viabilità di collegamento interno, aree per la sosta, area per attrezzature scolastiche) in un contesto geomorfologico che richiede importanti opere strutturali di contenimento dei versanti e che rendono l'intervento particolarmente oneroso.

Queste considerazioni e le criticità rilevate sembrano le cause che in questi anni di validità del RUC Non siano state avanzate proposte per la realizzazione di quanto previsto.

Pertanto appare opportuno che la variante, anche in considerazione dello stato di attuazione dell'intervento di via Della Chiesa, valuti attentamente la zona in termini di sostenibilità

economica, ambientale e paesaggistica tanto da poterla includere in aree la cui edificabilità viene rinviata e sospesa in attesa di verifiche future più complessive e generali sulle strategie che l'Amministrazione si vorrà dare sul governo del territorio.

**SCHEMA N. 19**

N° area: A.3

**Località: Diacceto**

**Zona R.U.C.: P.d.R Casa al Guradia**

**Tav. 2.1**

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			DA VERIFICARE
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria		X			
Standard		X			
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale		X			
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X			
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto		X			
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Trattandosi di un intervento di recupero e riqualificazione dell'esistente rientra all'interno degli obiettivi della variante.

**SCHEDA N.20**

N° area: 4.4

Località: Diacceto

Zona R.U.C.: La Crocellina

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard		X			
		X			
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X		
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio	X				
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili - 
  Attuabili con osservazioni - 
  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche - 
  Attuabili con prescrizioni - 
  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Considerata la marginalità dell'intervento e la sua limitata consistenza rimane coerente con gli obiettivi previsti dalla variante.

**SCHEDA N. 21**

N° area:4.5

Località: Diacceto

Zona R.U.C.: Torricella

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard		X			
		X			
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X			
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Il RUC conferma la presenza di una attività artigianale già insediata. La variante prendendo atto dello stato attuale potrà consentire, se necessario e nel rispetto dei parametri del PS e del RC medesimo, prevedere contenuti ampliamenti dell'area per un migliore inserimento nel paesaggio delle opere previste.

**SCHEMA N. 22**

N° area: B2

Località: Diacceto

Zona R.U.C.: via i Villini 1

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria		X			
Standard		X			
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				DA VERIFICARE
Pericolosità geomorfologica				X	
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio	X				
Assetto degli insediamenti urbani	X				
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia	X				
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Considerata la marginalità dell'area e la sua limitata consistenza l'intervento sembra risultare coerente con gli obiettivi della variante. Tuttavia le indagini geomorfologiche allegate al 1° RUC indicano una pericolosità geomorfologica di **classe 4** che richiede prima di ogni riconferma una verifica sulle condizioni dell'area prima di ogni possibile intervento.

**SCHEMA N. 23**

N° area: D2

Località: Diacceto

Zona R.U.C.: via Santoni

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard		X			
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				La criticità è valutata su ipotesi di attività non nocive
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X		
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				La criticità è valutata su ipotesi di attività non nocive
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio			X		
Assetto degli insediamenti urbani		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

La zona di completamento come prevista dal RUC presenta alcune criticità relativamente alla sua collocazione nel paesaggio rispetto alla sua dimensione, destinazione d'uso ed al sistema

infrastrutturale, con la necessità di rivedere e riconsiderare i parametri previsti in merito alla SUL, all'altezza massima consentiti dal RUC ed anche alla destinazione d'uso che appare non coerente con le caratteristiche della zona che non manifesta richieste per la realizzazione di nuove attività produttive.

**SCHEMA N. 24**

N° area: 10.4

**Località: Palaia** **Zona R.U.C.: Lucente** **Tav. 2.1**

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard		X			
		X			
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale		X			
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X	X (per limitata parte)	
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto		X			
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Considerato che l'area è stata recentemente approvata e convenzionata al momento non sono rilevabili osservazioni di merito fermo restando che in fase di attuazione gli organi tecnici comunali indichino nei permessi a costruire gli interventi necessari alla eliminazione delle criticità presenti.

**SCHEMA N. 25**

N° area: 10.2

Località: Palaia

Zona R.U.C.: Lastro

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard			X		
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X	X	Con prescrizioni di cui alla scheda di fattibilità del vigente S.U.
				(PF3 di PAI)	
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

L'Area già convenzionata da tempo è stata solo parzialmente edificata così come le opere di urbanizzazione realizzate in parte che determinano grosse criticità per l'intero comparto.

L'Amministrazione, vista l'inadempienza della proprietà, ha aperto un contenzioso con la società di assicurazione al fine di escludere la fidejussione e con i lottizzanti per completare le opere di urbanizzazione lasciate incompiute.

Al momento quindi appare opportuno mantenere lo stato di fatto giuridico della zona in attesa che si verifichino nuovi eventi prima della scadenza naturale della convenzione.

Considerato lo stato di fatto appare altresì necessario valutare i processi di ruscellamento delle acque meteoriche superficiali che in aree non controllate possono produrre danni alla stabilità dei terreni circostanti.

**SCHEDA N. 26**

N° area: Ambito 5.1

Località: Paterno

Zona R.U.C.: via Togliatti – lo Stradone

Tav. 2.1

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard			X		
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica		X			
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto	X				
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio			X		
Assetto degli insediamenti urbani					DA VERIFICARE
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

l'intervento recentemente convenzionato non è stata ancora presentata nessuna richiesta di costruzione. Le cause, come in altri interventi, sono sicuramente da imputare alla crisi del settore immobiliare e, probabilmente, ad un elevata onerosità dell'intervento rispetto agli attuali costi di mercato.

Tuttavia avendo la proprietà dato avvio agli interventi è opportuno che gli organi tecnici del Comune attuino azioni di monitoraggio sull'area valutando, insieme alla proprietà, in caso di

evidenti criticità non previste, la possibilità di introdurre azioni correttive per la migliore riuscita dell'intervento.

**SCHEDA N. 27**

N° area: D2

**Località: Paterno** **Zona R.U.C.: Campicuccioli** **Tav. 2.1**

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Accessibilità viaria Standard			X		
			X		
Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio					
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				La criticità è valutata su ipotesi di attività non nocive
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica			X	X (limitato settore)	
Pericolosità idraulica	X				
Vulnerabilità degli acquiferi	X				
Vincoli e fasce di rispetto		X			
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				La criticità è valutata su ipotesi di attività non nocive
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio			X		
Assetto degli insediamenti urbani			X		
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana		X			

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**

Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Considerate le caratteristiche dell'area e della sua ubicazione nonché la non presentazione di richieste a costruire in questi anni, appare opportuno attivare alcune verifiche puntuali sulla effettiva necessità di mantenere tale destinazione o introdurre funzioni più compatibili con le caratteristiche del luogo.

**SCHEDA N. 28**

N° area: ----

**Località: Fattoria di Altomena**
**Zona R.U.C.: P.d.R. di Altomena**
**Tav. -----**

Elementi che incidono nei criteri di valutazione delle zone del P.R.G. considerate	Grado di efficienza della rete dei sottoservizi e infrastrutture				
	Buono	Sufficiente	Non sufficiente	Non presente	Nota descrittiva
Rete elettrica		X			
Rete telefonica			X		
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria				X	
Accessibilità viaria			X		
Standard			X		
	Grado di criticità sulla presenza di fattori di rischio				
	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	Nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario	X				
Inquinamento acustico stradale	X				
Inquinamento dell'aria	X				
Inquinamento elettromagnetico	X				
Pericolosità geomorfologica					DA VERIFICARE
Pericolosità idraulica					DA VERIFICARE
Vulnerabilità degli acquiferi					DA VERIFICARE
Vincoli e fasce di rispetto		X			
Risorse	Valutazione sulla criticità delle pressioni che l'intervento esercita sulle risorse				
	Non critica	Parzialmente critica	Critica	Molto critica	Nota descrittiva
Aria	X				
Acque di falda					DA VERIFICARE
Acque superficiali					DA VERIFICARE
Paesaggio		X			
Assetto degli insediamenti urbani		X			
Rete idrica					DA VERIFICARE
Rete fognaria					DA VERIFICARE
Energia		X			
Salute umana	X				

**Sintesi di valutazione sulle azioni previste dal PRG sull'area:**
 Attuabili -  Attuabili con osservazioni -  Aree convenzionate per le quali appare opportuno indicare alcune osservazioni e/o introdurre modifiche -  Attuabili con prescrizioni -  Aree con elementi di criticità

**Nota conclusiva:**

Sull'area è stato presentato un P.M.A.A e un P.d.R. approvati e convenzionati che prevedono per gli edifici esistenti funzioni turistiche ricettive. Considerato che a fino ad oggi non si è dato corso agli interventi previsti la variante dovrà prendere in esame l'insieme della proprietà orientandosi a ricostruire il tessuto storico preesistente anche con in inserimento di funzioni diverse e con la previsione di opere compensative di riqualificazione paesaggistica e ambientale non solo degli edifici e delle loro architetture ma anche dell'insieme degli arredi minori anche vegetazionali e di

tutti gli elementi che fanno parte del paesaggio consolidato (terrazzamenti, muri in pietra a secco eccc).