



## COMUNE DI MONTE SAN SAVINO

### DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

*Ai sensi dell'art. 22 della L.R.n. 10/2010*

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE SITA IN MONTE SAN SAVINO – LOC. MONTAGNANO, VIA GIACOMO MATTEOTTI, CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

-Elaborato: Relazione verifica assoggettabilità VAS



**baqué**  
architecture &  
urban planning



Corso Italia n.233 – 52100 Arezzo  
info@studiobaque.it

**CAPACCI ASSOCIATI**

S T U D I O T E C N I C O

Piazza Silvio Pellico n. 1/A – 52047 Marciano della Chiana (AR)  
capacciassociati@libero.it

## INDICE

1. PREMESSA
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO
  - 3.1. PIT (PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE) CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO
  - 3.2. L'AMBITO DEL COSTRUITO: SISTEMA INSEDIATIVO E SUOI VALORI
  - 3.3. PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO
  - 3.4. OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE
  - 3.5. PTCP (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)
4. LOCALIZZAZIONE DELL'AREA E RILEVAZIONI DELLE CLASSIFICAZIONI URBANISTICHE VIGENTI -  
PIANO STRUTTURALE
5. PIANO OPERATIVO e REGOLAMENTO URBANISTICO
6. ANALISI DELLE FATTIBILITÀ AMBIENTALI
7. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO NELLE SUE COMPONENTI AMBIENTALI
8. VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
9. VERIFICA DEGLI IMPATTI DEL PIANO O PROGRAMMA
10. CONCLUSIONI

## 1. PREMESSA

Il presente Documento Preliminare di assoggettabilità a VAS è redatto in riferimento ai contenuti dell'art. 22 della Legge Regione Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 e comprende una descrizione dell'intervento e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente attesi dall'attuazione del progetto.

I contenuti sono sviluppati in riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità dell'*Allegato 1* alla legge di riferimento.

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova Residenza Sanitaria Assistenziale costituita da 2 piani fuori terra e un piano interrato, da realizzarsi in via Giacomo Matteotti, Montagnano frazione del Comune Monte San Savino.

### INQUADRAMENTO ORTOFOTO – STATO ATTUALE





## DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

### COMPARTI EDIFICATORI DI TIPO "F"

MONTAGNANO

COMPARTO "F4 MON 03"



Scala 1:2000

### AREA DI TRASFORMAZIONE "F4 MON 04"

#### OBETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Area posta lungo la S.R. 327 in aderenza agli sviluppi recenti della frazione. Il comparto prevede la realizzazione di un parcheggio.

#### DATI GENERALI

Indice territoriale "I"	0,20mq/mq
Modalità d'intervento	Piano situativo

#### STANDARD ED ATTREZZATURE

Parcheggi pubblici	Previsi nel comparto
Verde pubblico attrezzato	Non previsto

Nota: dovranno comunque essere cedute e realizzate tutte le opere di interesse pubblico comprese all'interno del comparto ed individuate negli elaborati grafici di zonizzazione (viabilità, parcheggi, verde pubblico ecc.) anziché occorrenti le quantità sopra indicate.

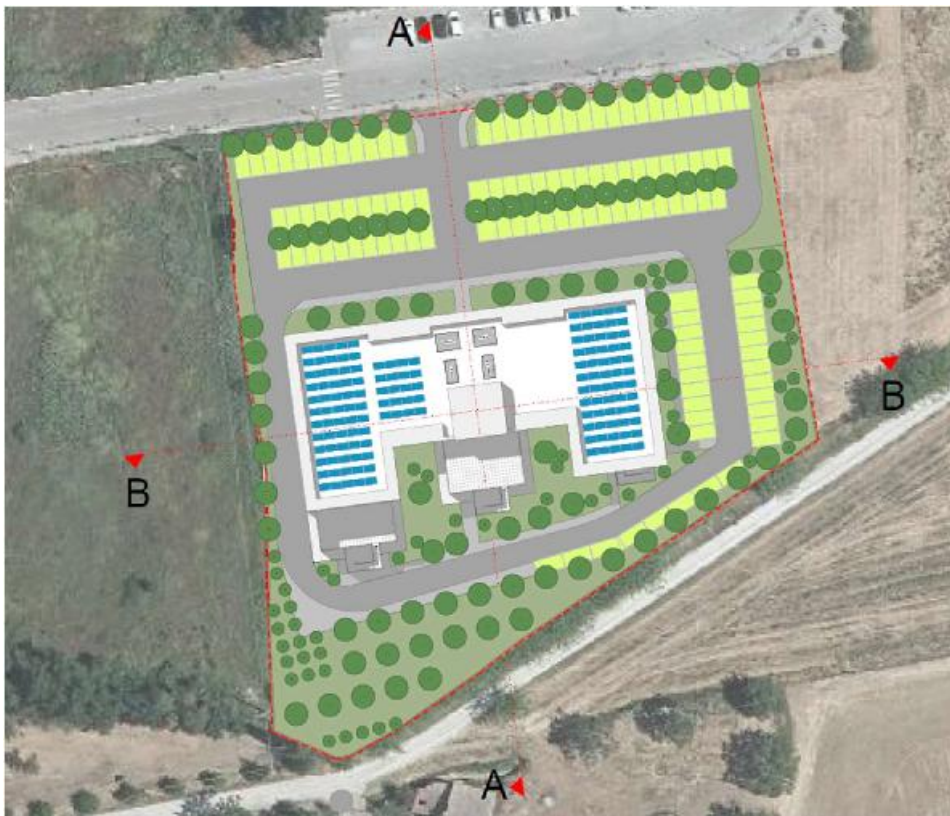
#### AREE DELLA PEREQUAZIONE- ZONE P.E.E.P.

Perequazione	Non prevista
P.E.E.P.	Non previsto

#### ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

N. Piani	2
Altezza massima	8,00
Rapporto massimo di copertura (nei lotti edificabili)	30%
Superficie permeabile minima	35% in ciascun lotto edificabile
Destinazioni ammesse	Come da NTA zone F4
Ubicazione del P.T. rispetto alla viabilità	Nessuna prescrizione
h minima del PT	Mt 4,00
Allineamenti stradali	SI
Altre prescrizioni	---

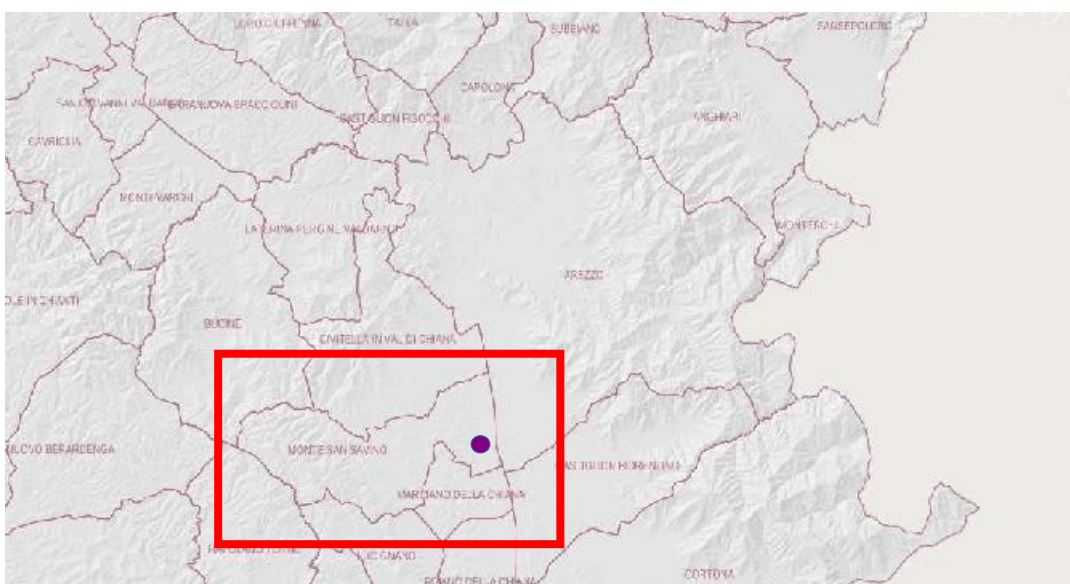
## INQUADRAMENTO PLANIVOLUMETRICO - STATO DI PROGETTO



## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di intervento è ubicata nel comune di Monte San Savino, nella frazione di Montagnano ubicata lungo la Strada Provinciale SP327 a 7 km dal paese di Monte San Savino e con una popolazione di circa 800 abitanti.

Posto ad una quota di 252 m s.l.m., Montagnano si trova nei pressi dei confini comunali di Arezzo, Civitella in Val di Chiana e Marciano della Chiana.



**Inquadramento territoriale.** Fonte: <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>



Foto aerea. Fonte: Google Earth



Inquadramento catastale. Fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/catastourbanizzazione.html>

L'area di intervento è costituita da una zona destinata ad "Aree ed attrezzature di interesse pubblico (zone omogenee di tipo F)" ai sensi del DM 1444/68 ed è caratterizzata da un livello di campagna pianeggiante lungo la viabilità di Via G. Matteotti che si innesta nell'asse viario della SP327; l'area è ubicata in aderenza in continuità con l'edificato della frazione a carattere residenziale e produttivo ed è inserita all'interno del comparto denominato all'interno del vigente P.O. come Area di Trasformazione "F4 Mon 03" non è già dotata delle urbanizzazioni primarie, queste verranno realizzate ex novo e si allacceranno alla rete già esistente; è prevista anche la realizzazione di un parcheggio.

### 3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

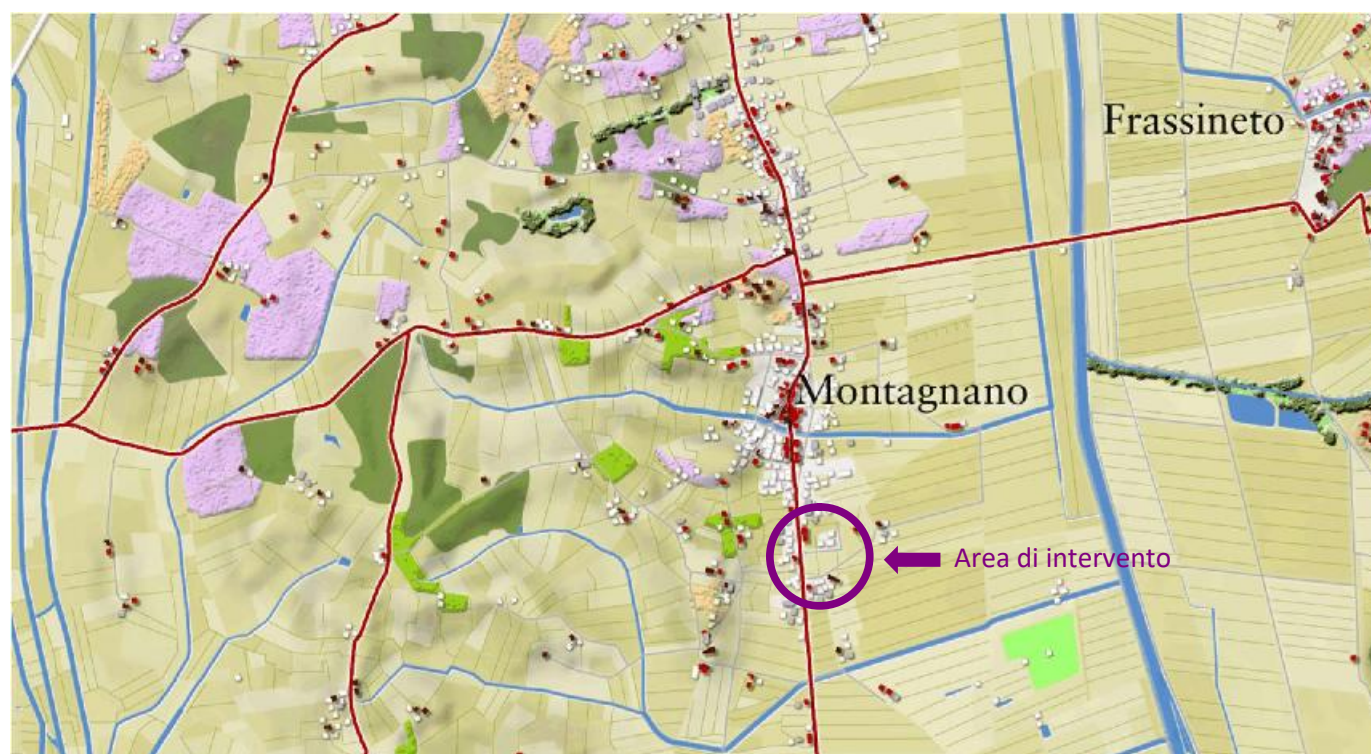
#### 3.1 PIT (PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE) con valenza di Piano Paesaggistico

Il Consiglio della Regione Toscana ha adottato il 16 giugno 2009 il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) che include il Piano Paesaggistico.

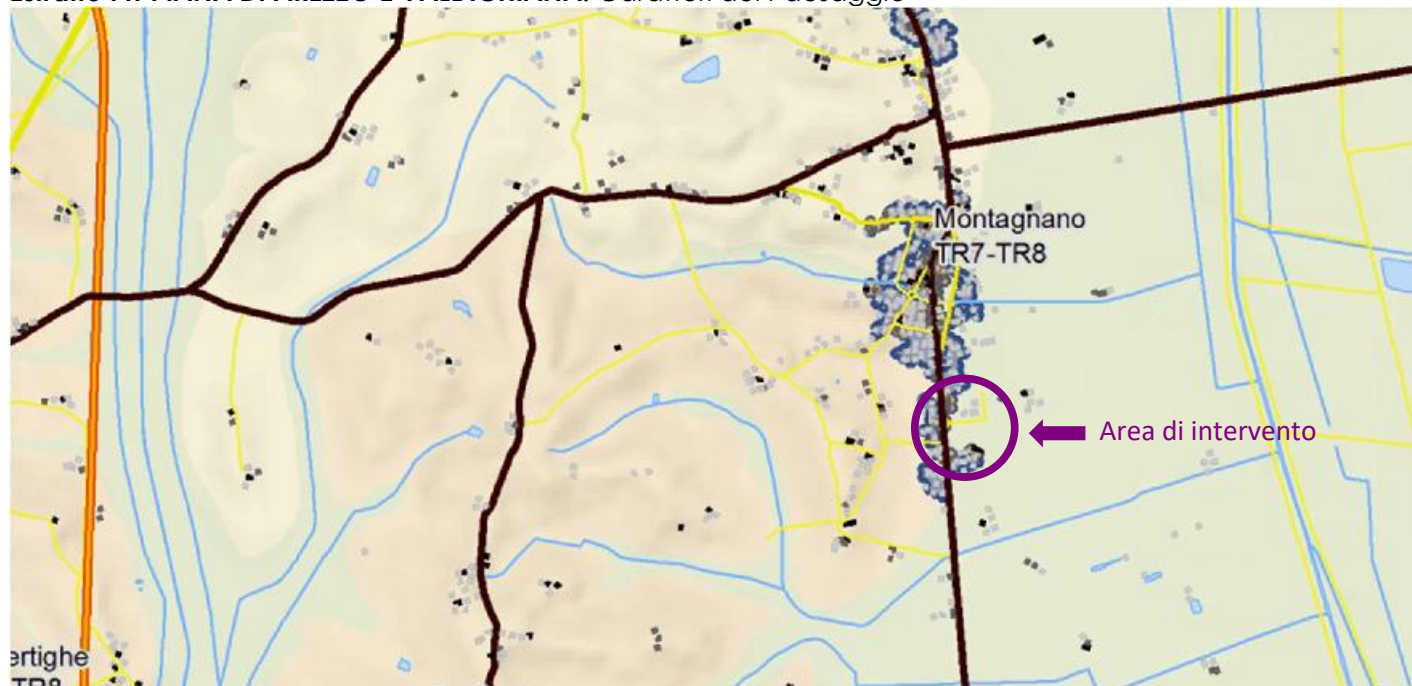
Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio sottoscritta a Firenze nel 2000 da 26 Paesi Europei. Nel 2011 è stata avviata la redazione del nuovo piano, sempre nella forma di integrazione paesaggistica al PIT vigente per integrare i dispositivi di pianificazione del territorio e di pianificazione del paesaggio.

I contenuti nel nuovo Piano Paesaggistico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n°72 del 24 luglio 2007 rispetto ad un PIT già articolato in una parte statutaria e una parte strategica, confluiscono principalmente nello statuto del PIT che definisce nuovamente le invarianti strutturali, elemento chiave di raccordo tra contenuti paesaggistici e contenuti territoriali del piano nel suo insieme. Il Consiglio Regionale con Deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 ha definitivamente approvato il Piano Paesaggistico. Gli artt. 20 e 21 descrivono e definiscono la conformazione e le relative procedure degli atti di governo al PIT-PPR.

L'area oggetto di intervento è compresa nell'ambito di Paesaggio Valdichiana, descritta nella scheda n°15 PIANA DI AREZZO E VALDICHIANA.



**Estratto PIT PIANA DI AREZZO E VALDICHIANA: Caratteri del Paesaggio**



**Estratto PIT PIANA DI AREZZO E VALDICHIANA: Territorio urbanizzato**

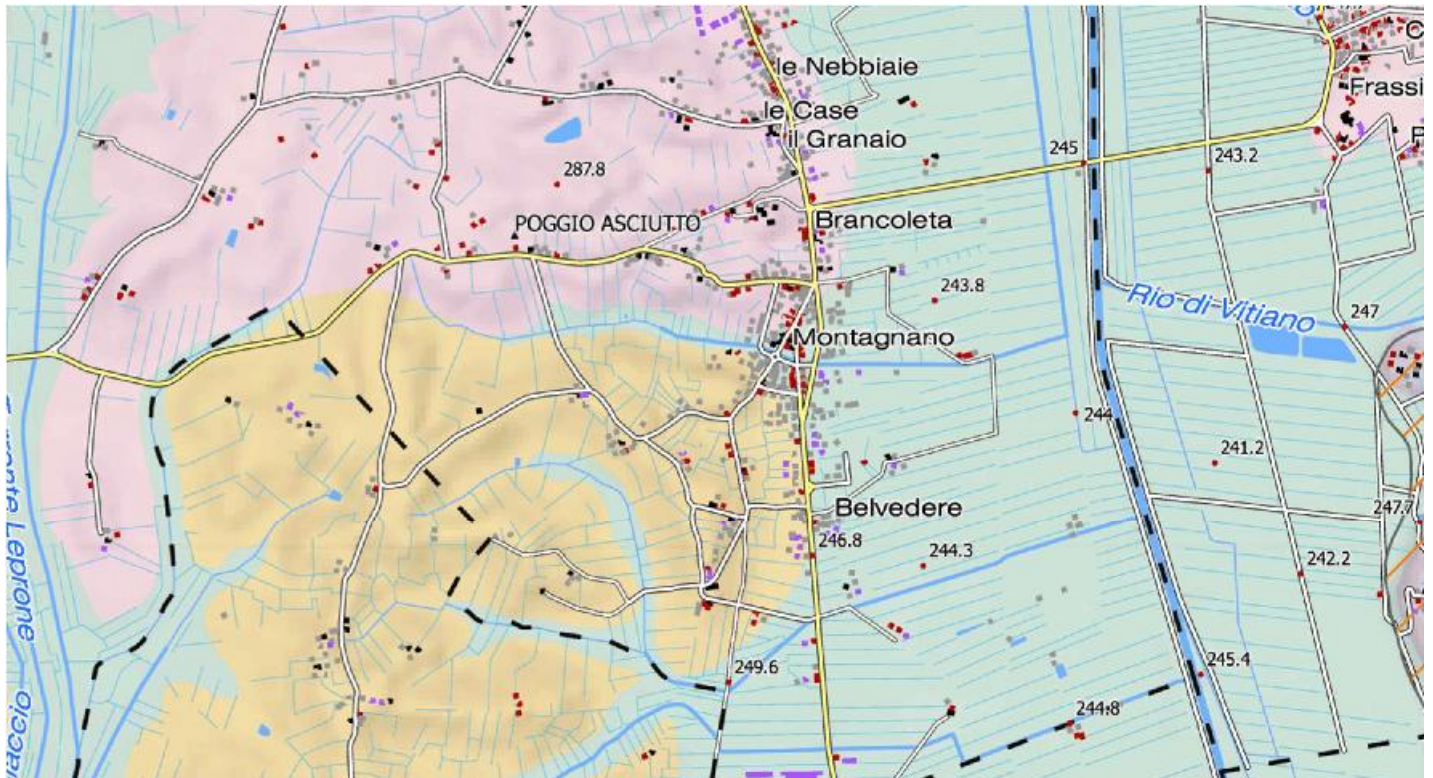
Lo strumento di pianificazione sovraordinata classifica l'area di Montagnano con due tipologie di morfotipo dell'urbanizzazione recente **TR7** "*tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista, tessuto sfrangiato di margine*" e anche del **TR8** "*tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, frange periurbane e città diffusa*".

Come stabilito dall'art. 4, comma 2 della LR 65/2014, il territorio urbanizzato viene individuato dal Piano Strutturale tenendo conto delle indicazioni del PIT.

Il vigente Piano operativo del comune di Monte San Savino non identifica nella propria documentazione cartografica le indicazioni del Morfotipo, pertanto, viste le caratteristiche dell'area di intervento, si propone di collocare la zona all'interno della tipologia TR8 "*tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, frange periurbane e città diffusa*".



### 3.2 CARATTERI MORFOGENETICI E MORFOTIPI INSEDIATIVI



**Estratto PIT PIANA DI AREZZO E VALDICHIANA:** Caratteri sistemi morfogenetici

L'ambito della Piana di Arezzo e Val di Chiana, strutturato sulla Val di Chiana e sul territorio della bonifica leopoldina (straordinario sistema di organizzazione idraulica, agricola e insediativa ancora oggi leggibile), è circondato - a ovest, da una compagine collinare con vigneti e oliveti, all'estremo sud, dalla catena Rapolano-Monte Cetona condivisa con l'ambito della Val d'Orcia e caratterizzata dalla predominanza del manto forestale (querreti di roverella, cerrete, latifoglie, castagneti), a est, dai ripidi rilievi montani dell'Alpe di Poti, con un breve tratto di collina dove prevalgono oliveti con sistemazioni a traverso (spesso terrazzate) di grande importanza paesaggistica e scenica. A nord, la piana d'Arezzo collegata alla Val di Chiana dal sistema insediativo e dalla rete idraulica centrata sull'asse del Canale Maestro.

Al denso reticolo idrografico della Val di Chiana è associata la presenza di numerose aree umide, naturali e artificiali, alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico e paesaggistico (Lago di Montepulciano, Lago di Chiusi).

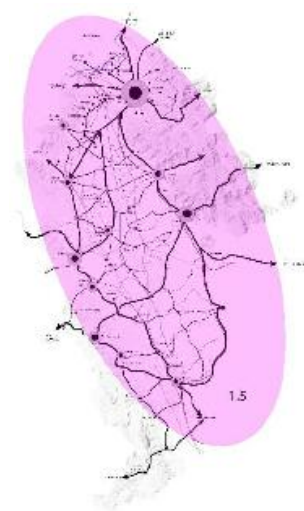
Il sistema insediativo dell'ambito è organizzato attorno ad una rete radiocentrica che fa capo ad Arezzo (nodo strategico del sistema di comunicazioni stradali, ferroviarie e fluviali), mentre lungo la Val di Chiana è strutturato su tre direttrici in direzione nord-sud: due pedecollinari geologicamente favorevoli agli insediamenti e all'agricoltura (in particolare, alle colture arboree e permanenti) e una di fondovalle, parallela al Canale Maestro.

Lungo le due strade pedecollinari si trovano le maggiori criticità conseguenti ad un'urbanizzazione tendenzialmente continua che si irradia verso la viabilità ortogonale, intensificandosi attorno ai centri principali (Castiglion Fiorentino e Camucia a est, Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena a sud- ovest). Negli insediamenti collinari (Montepulciano, Chianciano Terme, Sarteano, Cetona, ecc.) le espansioni intorno ai centri maggiori e alle frazioni hanno dimensioni spesso prevalenti rispetto ai nuclei storici, con fenomeni di dispersione urbana. I

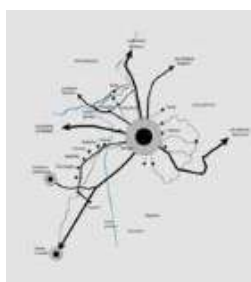
processi di espansione da una parte, le dinamiche di abbandono dei suoli agricoli (soprattutto nelle aree a maggiore pendenza o terrazzate) dall'altra, tendono a mettere in crisi il rapporto strutturale e di lunga durata fra i centri abitati e il loro intorno rurale.

L'intero ambito si differenzia, infine, per una marcata dipendenza ambientale e funzionale dalla risorsa acqua, sia per le potenziali criticità del reticolo idraulico e del sistema di bonifica, sia per la vulnerabilità degli acquiferi sottostanti.<sup>1</sup>

La struttura insediativa è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo n.1. "Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianie alluvionali (Articolazione territoriale 1.5 Arezzo e Val di Chiana).



1. Sistema radio centrico della piana di Arezzo



2. Corridoio infrastrutturale della Val di Chiana



3. Sistema a pettine delle testate di valle sulla Via Cassia

1. "Il sistema radiocentrico di Arezzo", costituito dall'antico centro principale della città di Arezzo, nodo importante del sistema di comunicazioni stradali, ferroviarie e fluviali, caratterizzato da un profilo urbano di grande rilevanza paesistica, e dalla corona di centri e frazioni circostanti (Tregozzano, Chiassa, Ponte alla Chiassa, Campoluci, Quarata, Ponte Buriano, Indicatore, Pieve a Maiano, Poggiola, Battifolle) connessi tramite il sistema a ventaglio di viabilità storica principale (SR 69 di Valdarno, SP 1 dei Setteponti, SR 71 Umbro-Casentinese-Romagnola verso nord e verso sud, SP 21 Pesciola, SS 73 Senese-Aretina) che, in uscita dal centro urbano, ne ha orientato le espansioni moderne, con l'appendice a oriente del sistema vallivo di Palazzo del Pero nella valle del Ceffone, percorsa dalla SS 73 verso la Valtiberina, e con lo sfondo scenografico dei nuclei minori pedemontani e di mezzacosta che risalgono a est verso l'Alpe di Poti lungo l'antica viabilità di crinale.

<sup>1</sup> PIT Scheda d'ambito: Ambito 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana. Par. 1 pag 5

2. "Il corridoio infrastrutturale della Val di Chiana", costituito dai centri pedecollinari allineati secondo la direttrice stradale e ferroviaria di fondovalle. Sui versanti delle colline che si innalzano verso il Chianti e le Crete Senesi, lungo la direttrice longitudinale (ripresa in tempi moderni dall'Autostrada del Sole) che collega Badia al Pino/Civitella Val di Chiana con Monte San Savino, Lucignano, Sinalunga, Torrita, Montepulciano (il fascio SS73/SS680, ferrovia Arezzo-

Sinalunga, SP 135), Chianciano Terme (SP146), Sarteano (SP19), Cetona, prolungandosi poi con la SP321 del Polacco, che passando da San Casciano dei Bagni scavalca le colline fino ad innestarsi nella SR 2 Cassia al limite sud dell'ambito.

3. "Il sistema a pettine delle testate di valle sulla via Cassia". Lungo la pedemontana SR 71 Umbro- Casentinese-Romagnola, con i centri di Olmo, Rigutino, Castiglion Fiorentino, Cortona, Terontola (e i relativi Scali lungo la ferrovia Arezzo-Chiusi), testate di vallecole secondarie o capisaldi delle antiche vie di comunicazione, vallive o di crinale, disposte a pettine a est verso la valle del Tevere (SP Palazzo del Pero, SP Polvano-Valle del Noce, SP Umbro-Cortonese, SP Val di Pierte, SS del Trasimeno).

Nello specifico, rappresentano un valore i sistemi di beni (circoscritti alla sola area di approfondimento) quali:

- il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale, alle bonifiche e alla regimazione idraulica, quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse: lungo l'Arno al limite nord dell'ambito (il Ponte a Buriano campeggia nel paesaggio sullo sfondo della Gioconda di Leonardo), e in particolare nella Val di Chiana, lungo il Canale Maestro e gli altri principali canali, come ad es.: i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano a regimare le acque del Canale Maestro per assicurarne la navigabilità, la Botte allo Strozzo ove l'allacciante delle Chianacce passa sopra il Canale Maestro, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, La Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;

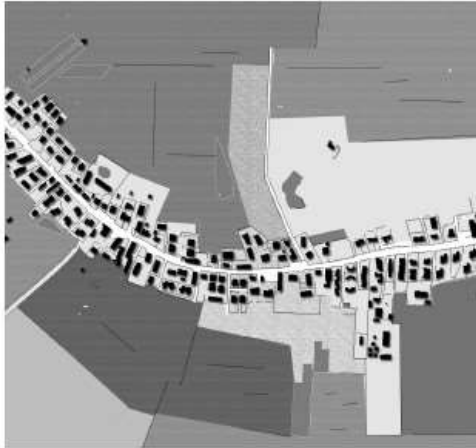
- i sistemi di grandi necropoli etrusche con tombe monumentali: a Chiusi la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo; a Sarteano la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia; l'area santuariale a Castelsecco;

- la rete della viabilità storica principale e minore: dalla specificità paesistica costituita dal Sentiero della Bonifica, la strada di origine granducale per la manutenzione di argini e chiuse che corre nella piana per oltre 60 km. Lungo tutto il Canale Maestro della Chiana, al fascio di percorsi antichissimi longitudinali alla valle che costituiscono le tre direttrici strutturanti l'insediamento, ai percorsi trasversali est-ovest storici verso la valle del Tevere o le colline del senese (come i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio), alla viabilità minore che segna il paesaggio delle bonifiche, con il sistema degli argini utilizzati come percorso elevato, la viabilità connessa con i principali approdi storici e le strade vicinali di collegamento villa-podere-mulino, fino alla viabilità storica collinare di crinale o mezzacosta, con i manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo, quali muri a retta e di cinta, ponti, cippi miliari, edicole votive, filari alberati.

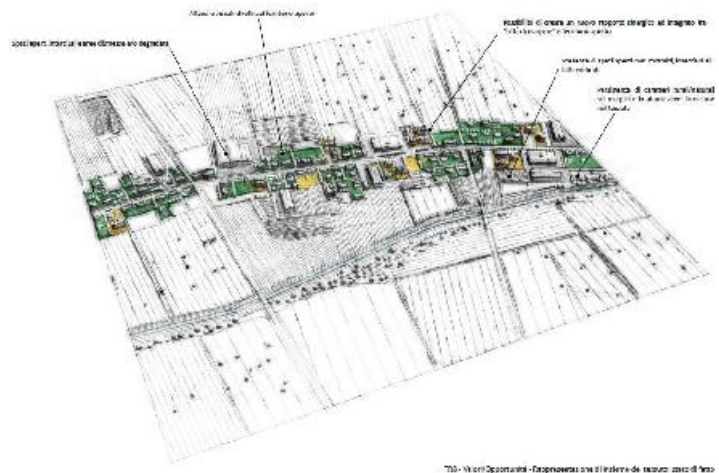
Nell'area inoltre esiste un'articolata rete ferroviaria, dall'attuale linea TAV alle prime ferrovie risalenti alla seconda metà del secolo XIX, con valenza locale, regionale, nazionale, internazionale.

### 3.3 L'AMBITO DEL COSTRUITO: SISTEMA INSEDIATIVO E SUOI VALORI TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA:

#### - TR8 - tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista



**T.R.8**  
Tessuto lineare



#### **Descrizione sintetica**

Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziale disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a *cul de sac* in attesa di nuove addizioni. Espansioni edilizie dovute prevalentemente ad una crescita incrementale per singoli lotti. I tessuti lineali si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile (ma solo dal punto di vista topografico) la tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada, destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti ineditati lungo il tracciato ordinatore.

#### **Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale**

Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale. Nei tessuti di matrice storica sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza (per lo più servizi di vicinato), nelle espansioni contemporanee assenza di servizi e spazi pubblici.

#### **Tipo edilizio prevalente**

Edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotti.

#### **Collocazione e margini**

Tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte o diffuso nel territorio agricolo periurbano, innervato a partire dalle principali direttrici stradali. Assenza di margine urbano.

## **Estratto “Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”**

Ipotesi di insediamento nelle aree TR8



### **3.4 PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO**

All'interno del più vasto ambito individuato dal PIT -PPR , l'ambito oggetto di approfondimento è solo marginalmente interessato da eventuali caratteri di valore paesaggistico legato ai caratteri fisiografici e paesaggistici estremamente differenziati che si sviluppa attorno al vasto sistema di pianura alluvionale della Val di Chiana orientato in direzione nord-sud e delimitato dal Lago di Penna a nord e dai Laghi di Chiusi e Montepulciano a sud.

Questo sistema territoriale, oggi intensamente urbanizzato e infrastrutturato e storicamente improntato dai processi di bonifica storica, ospita una matrice agricola intensiva a prevalenza di colture cerealicole e appare caratterizzato da numerosi fattori di criticità. I principali lineamenti che chiudono la valle sono da un lato i rilievi dell'Alpe di Poti, che delimitano l'ambito sul confine nord-orientale e presentano alcuni dei tratti tipici del paesaggio montano; dall'altro i Monti di Civitella Val di Chiana e la Dorsale Rapolano-Monte Cetona, che comprendono paesaggi di grande valore estetico-percettivo, storico-testimoniale e naturalistico nei quali il sistema insediativo storico appare denso e ramificato e forme di agricoltura tradizionale si alternano a vigneti di impianto recente e a mosaici di praterie e arbusteti.

Strutturano l'impianto insediativo di pianura e pedecolle i seguenti sistemi: la conurbazione radiocentrica di Arezzo con la raggiera di strade storiche che da essa si dipartono verso le vallate circostanti di Valdarno, Casentino, Valtiberina e Valle della Chiana; la corona di centri e frazioni minori originatisi da ville e aggregati rurali nella parte occidentale della piana d'Arezzo (Tregozzano, Chiassa, Ponte alla Chiassa, Campoluci, Quarata, Ponte Buriano, Indicatore, Pieve a Maiano, Poggiola, Battifolle); la rete di strutture difensive, pievi, ville-fattoria e porti della piana (per l'attraversamento o lo sfruttamento degli antichi laghi); il sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale, alle bonifiche e alla regimazione idraulica (dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse).

### **Obiettivo 1**

*Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed eco sistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti*

### **Direttive correlate**

1.1 – Tutelare la struttura agraria della bonifica leopoldina, che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana:

- salvaguardando, recuperando e valorizzando l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico-architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione mantenendo l'orditura della maglia agraria storica, la struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
- seguendo nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

1.2 - Guidare i processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoletto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli), predisponendo elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica;

1.3 - evitare l'impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi") con particolare riferimento a:

- la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle;
- la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino – Tegoletto – Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana);
- le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente

Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire";

- la pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi");

- le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini.

**Rispetto all'Obiettivo 1 e alle sue direttive la proposta di progetto assolve alle raccomandazioni in quanto non consuma suolo agricolo poiché inserita all'interno del territorio da urbanizzare secondo quanto riportato nella disciplina della perequazione riportata all'interno del vigente regolamento urbanistico alla scheda di comparto "F4 Mon03". Tale previsione, così come prescritto negli obiettivi della trasformazione, garantirà la connessione con le aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare (quali viabilità campestre, siepi, piante residue, opere di regimazione idraulica); la previsione non genera fenomeni di saldatura dell'edificato esistente poiché si colloca come fronte di margine dell'edificato stesso; non lede la struttura agraria del territorio e non coinvolge i sistemi di valore legati al Canale Maestro della Chiana e le opere legate alla sua bonifica.**

## **Obiettivo 2**

*Salvaguardare i caratteri geomorfologici, eco sistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole*

### **Direttive correlate**

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico delle matrici forestali, preservi i boschi di valore patrimoniale e contrasti l'espansione delle coltivazioni intensive.

**L'area oggetto di approfondimento è estranea al paesaggio alto-collinare e montano, e dunque non confligge con l'Obiettivo 2 e la sua direttiva.**

## **3.5 PTC – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

Il PTC della Provincia di Arezzo è stato approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 72 del 16.05.2000. Con Decreto del Presidente n. 177 del 30/12/2019 è stato approvato l'avvio del procedimento della Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo ai sensi dell'art. 17 e 31 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., in adeguamento e conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 e Documento preliminare di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i..

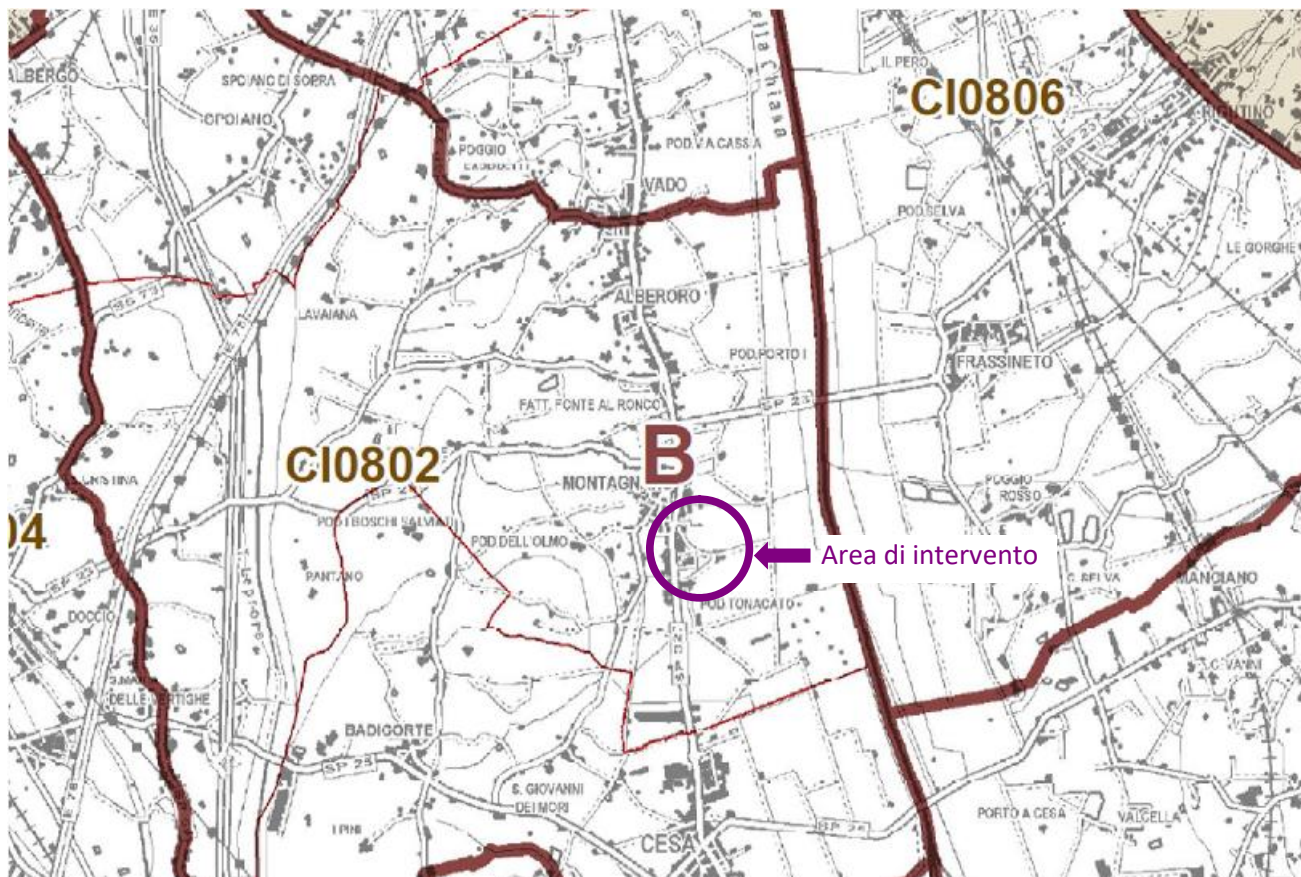
Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29 del 25/06/2021 ai sensi dell'art. 73 del D.L.18/2020 e del provvedimento della Presidente n. 6 del 24/03/2020, è stata adottata la Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 65/2014.


Con Delibere del Consiglio Provinciale n. 59 del 26/11/2021 sono state approvate le relative controdeduzioni e adempimenti consequenziali finalizzati alla approvazione definitiva.

Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.37 del 08/07/2022 è stata approvata definitivamente la Variante Generale al Piano al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, ai sensi degli artt. 19 e 31 della L.R. 65/2014 e s.m.i., in adeguamento e conformazione al PIT/PPR, art.21 della Disciplina del PIT/PPR.

Pubblicazione sul BURT n.42 del 19/10/2022.

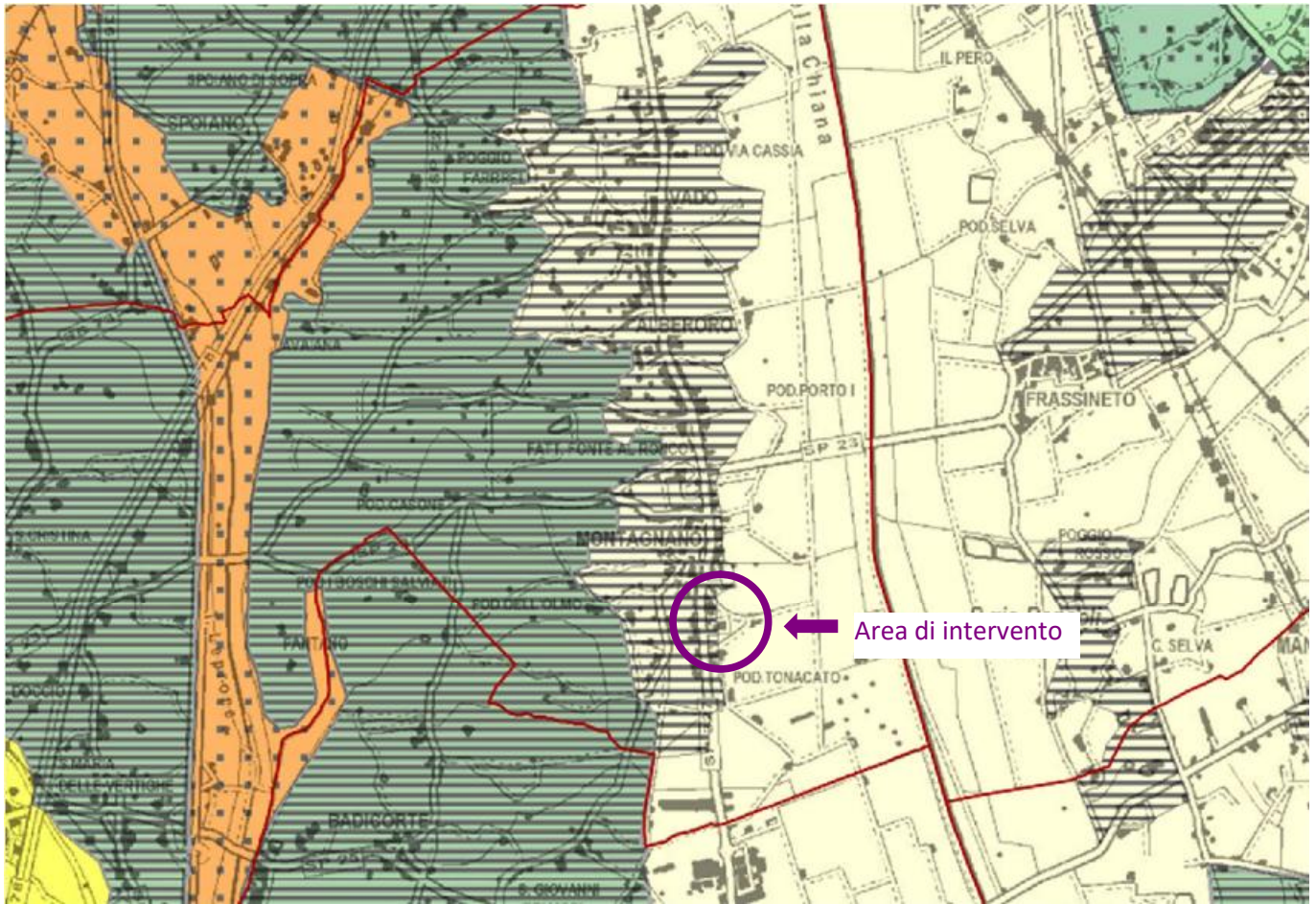
Di seguito si riporta l'area oggetto di intervento all'interno della serie di cartografie del PTC vigente, come meglio rappresentanti le componenti del paesaggio.



 Unità di Paesaggio    CI0802, Val di Chiana di Montagnano e Cesa

Estratto PTCP - Tav. QC.5 – Ambiti, sistemi territoriali e unità di paesaggio





- Confine provinciale
- Confini comunali

**Tipi e varianti del paesaggio agrario**

**1. fondovalle stretti**

- a. molto stretti e sparsamento differenziati rispetto ai pedecolle
- b. molto stretti e fortemente differenziati
- c. molto stretti e con alluvioni terrazzate
- d. più ampi e differenziati

**2. fondovalle larghi**

- 

**3. pianure**

- a. piano del Tevere non riordinata
- b. piano del Tevere riordinata
- c. piano di Arezzo e media valle dell'Arno tra Castelnuovo e Giovi
- d. sistema dei "piani" di Catagio e Meliciano
- e. fattoria granducali della Val di Chiana
- f. piano dell'Esse di Cortona e del Mugello
- g. tessuti agricolo-residenziali
- h. pianura carsica di S. Cassiano

**4. pianali**

- a. pianali del fronte est sotto la Setteponti da Pian di Scò a Loro e del Boro
- b. pianali del fronte est tra Castiglion Libertini e la Setteponti e del fronte ovest di Ponticino
- c. pianali di Cavriglia, Monteverdoli, e del fronte occidentale di Mercatale, di Liviana e
- d. piani rimodulati di Santa Barbara

**5. colline argillose del Valdarno**

- 

**6. colline a struttura mista**

- a. collina d'Anghiano, di Mercatale (Monterchi) e di Monterchi
- b. pedecolle di Monte S. Savino/Lucignano
- c. sistema della Val di Chiana occidentale e collina di
- d. sistema della collina cortonese
- e. pedecolle di Rigulino e Peticiano
- f. conca centrale casertinese

**7. sistema territoriale dell'oliveto terrazzato**

- a. fronte nord-est dal Valdarno alla Valdarniana
- b. speroni dei Monti del Chianti
- c. per iadi interne al bosco tra Ambra e Chiana
- d. a corona intorno ai centri storici

**8. coltivi appoderati**

- a. densi e continui
- a1. densi e continui dell'alto Casentino ed alta Valtiberina
- a2. densi e continui della piccola proprietà contadina
- b. a macchia di leopardo

**9. rilievi insulari all'interno della pianura**

- 

**10. coltivi della montagna**

- a1. a campi chiusi
- a2. a quattro file o rade
- a3. coltivi abbandonati in origine della zeosonia
- b. sistemi di coltivi della piccola proprietà intorno agli aggregati

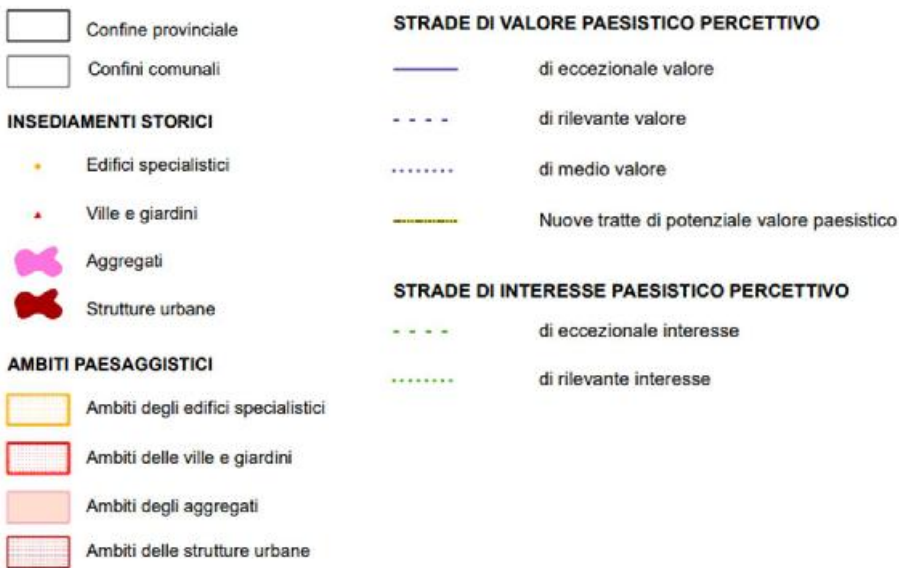
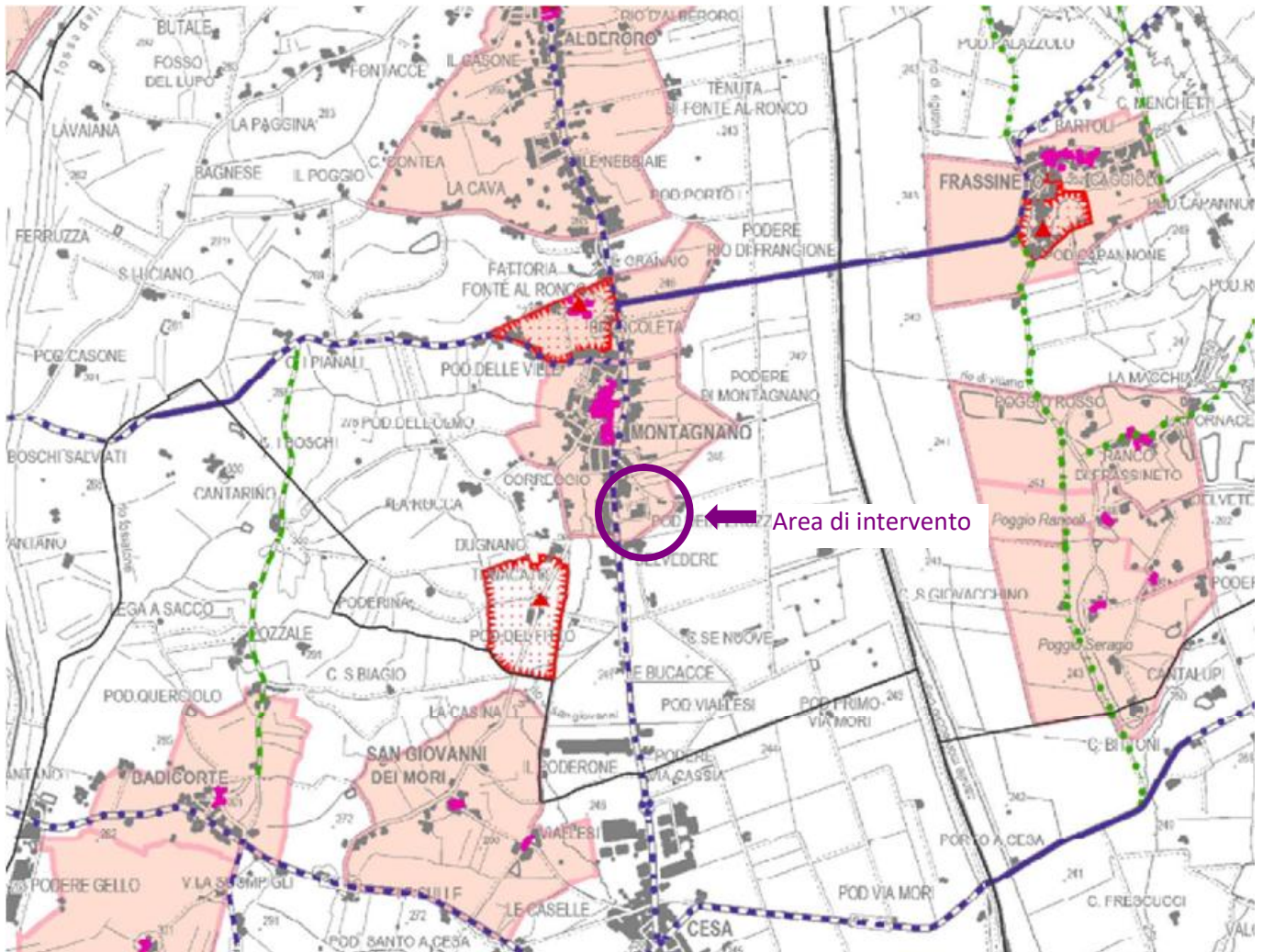
**11. aree di transizione**

- a. pascoli naturali
- b. arbustici
- c. arbustici arborei connessi a formazioni geologiche particolari (dolomi, alberose con fenomeni carsici)

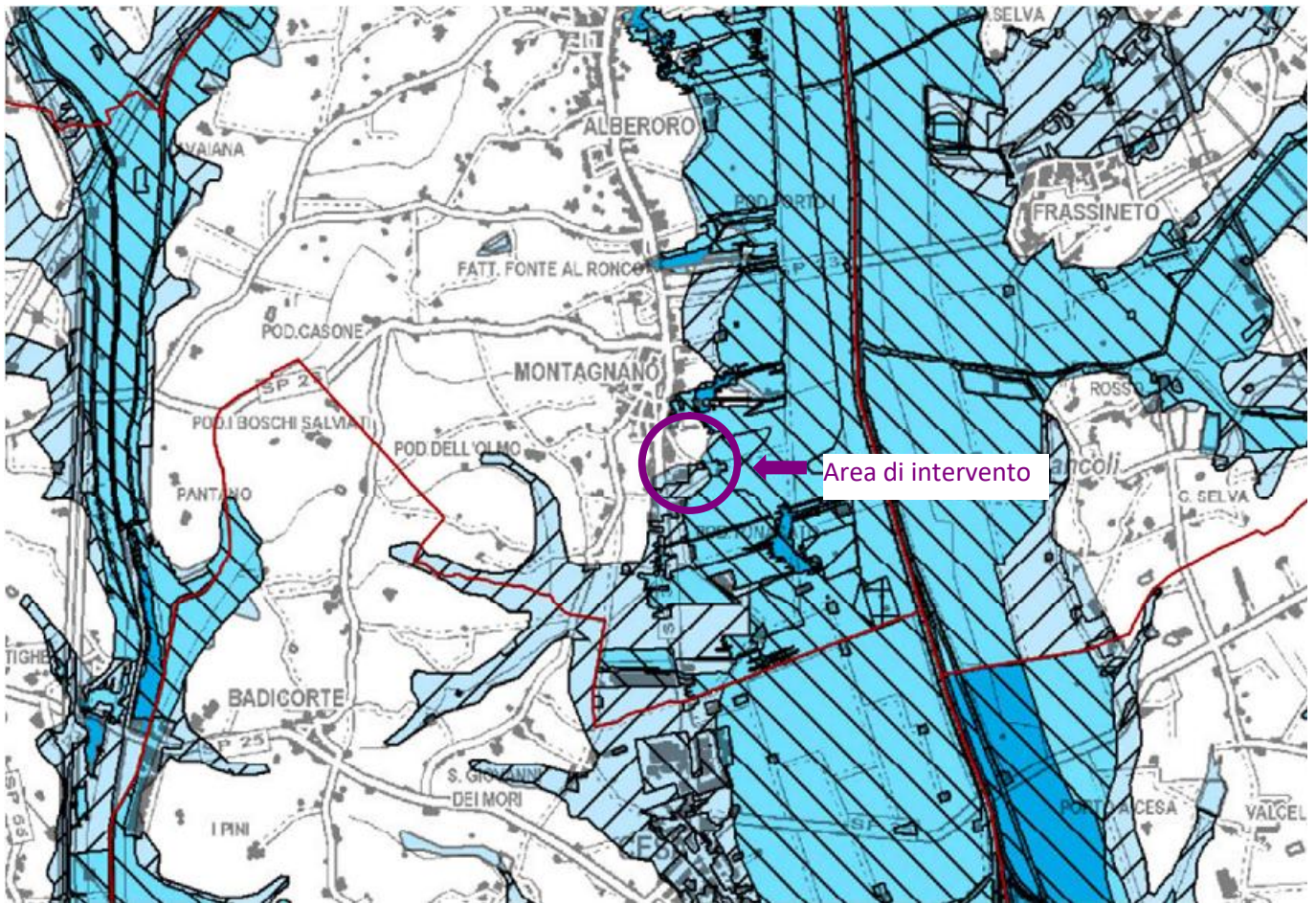
**12. ambito delle colture del frazionamento periurbani**

- ambito delle colture del frazionamento periurbani

Estratto PTCP - Tav. QC.6 – Tipi e varianti di paesaggio e tessiture agrarie



Estratto PTCP - Tav. QC.7b – Strutture urbane, aggregati, edifici specialistici e ville. Ambiti paesaggistici



**Individuazione dei limiti territoriali dei bacini idrografici**

- I Bacino del Tevere (riferimenti al PGRA - Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Centrale)
- II Bacino dell'Arno (riferimenti al PGRA - Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale)
- III Bacino del Marecchia (riferimenti al PGRA - Autorità di Bacino Distrettuale del Po)
- IV Bacino dell'Ombrone (riferimenti al PGRA - Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale)

**Elementi e contenuti di vulnerabilità idraulica**

**Bacino del Tevere**

- Elevata probabilità (alluvioni frequenti) - P3
- Media probabilità (alluvioni poco frequenti) - P2
- Bassa probabilità (alluvioni rare di estrema intensità) - P1

**Bacino dell'Arno e Bacino dell'Ombrone**

- Aree a pericolosità da alluvione elevata - P3
- Aree a pericolosità da alluvione media - P2
- Aree a pericolosità da alluvione bassa - P1

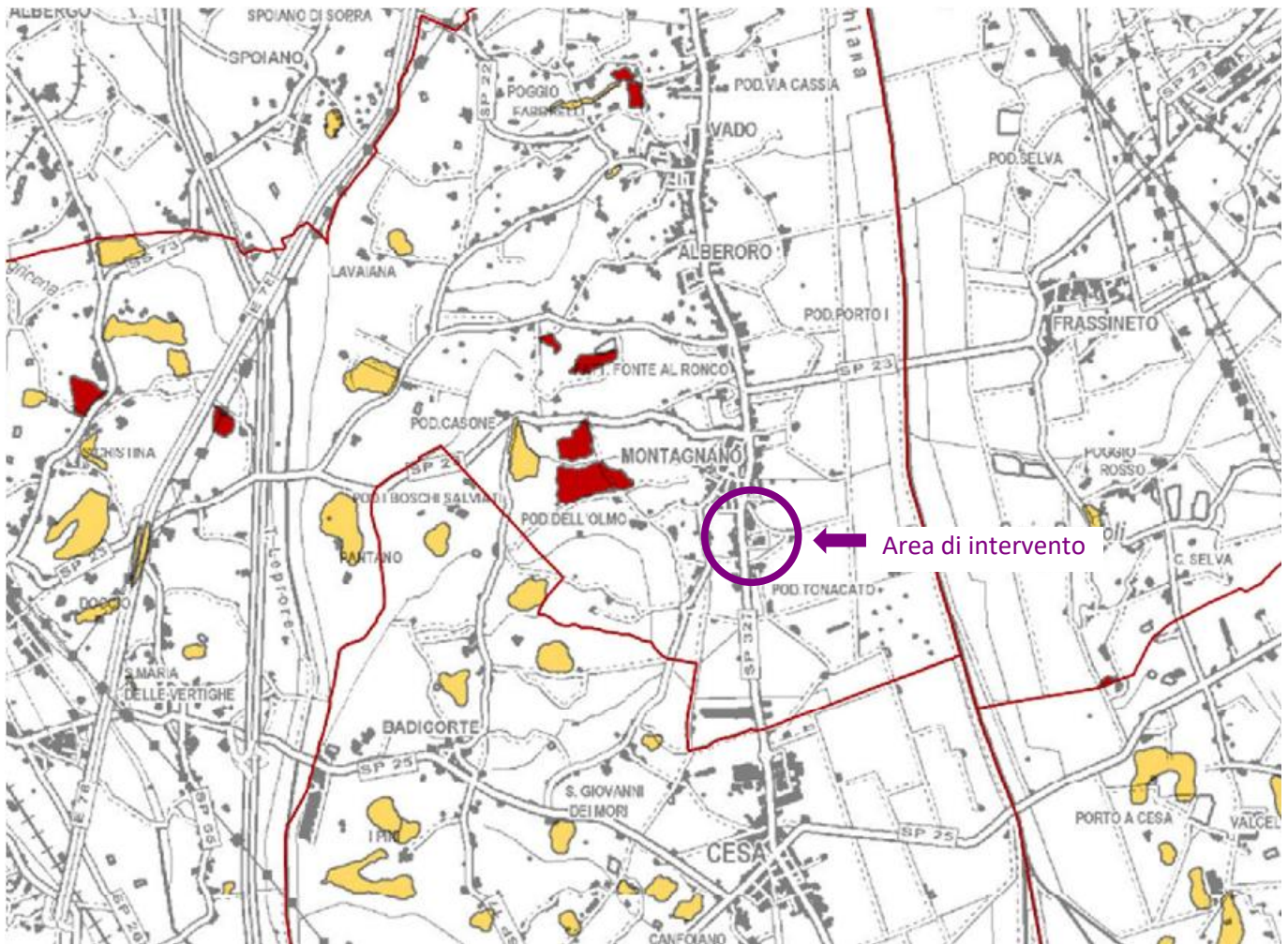
**Bacino del Marecchia-Conca**

- Fascia con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni nella situazione post-interventi (art. 9)
- Delimitazione della fascia di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 500 anni (art. 10)
- Fascia ad alta vulnerabilità idrogeologica art. 9

**Classi di rischio\***

- Rischio molto elevato (R4)
- Rischio elevato (R3)
- Rischio medio (R2)
- Rischio moderato o nullo (R1)

Estratto PTCP - Tav. QC.14c – Principali vincoli sovraordinati. Idraulici del PGRA e del PAI



**Individuazione dei limiti territoriali dei bacini idrografici**

- I Bacino del Tevere (riferimenti al PAI Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale)
- II Bacino dell'Arno (riferimenti al PAI Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale)
- III Bacino del Marecchia (riferimenti al PAI Autorità di Bacino Interregionale Marecchia-Conca)
- IV Bacino dell'Ombrone (riferimenti al PAI Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale)

**Elementi e contenuti di vulnerabilità geomorfologica**

**Bacino del Tevere**

- Pericolosità molto elevata da frana (PF4)
- Pericolosità elevata da frana (P3)
- Pericolosità media da frana (PF2)
- Pericolosità bassa (P1)

**Bacino dell'Arno e Bacino dell'Ombrone**

- Pericolosità molto elevata da frana (PF4)
- Pericolosità elevata da frana (PF3)
- Pericolosità media da frana (PF2)

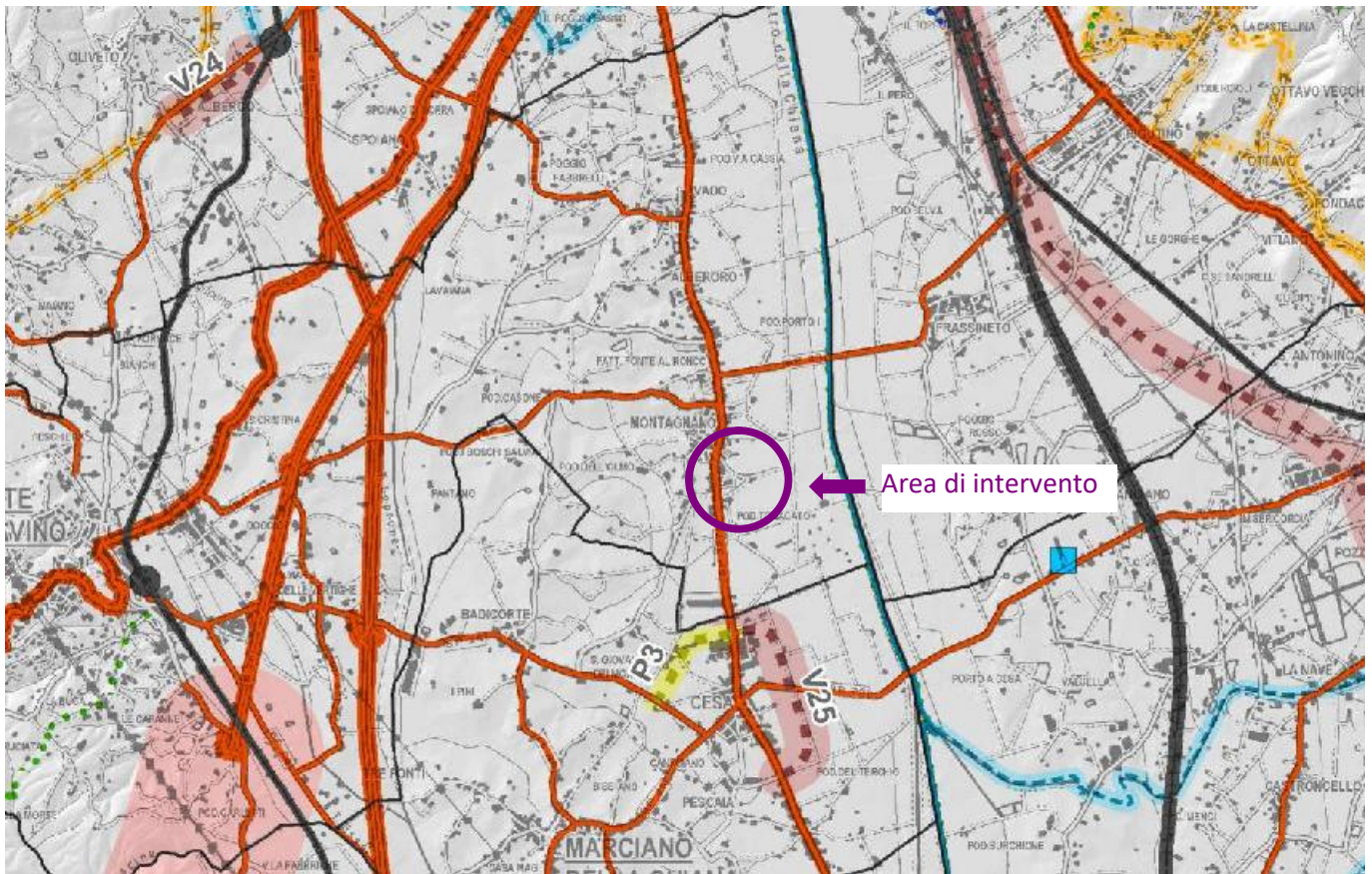
**Bacino del Marecchia-Conca**

- Aree in dissesto per fenomeni in atto Art.14
- Aree di possibile influenza del dissesto nelle frane di crollo Art.15
- Aree di possibile evoluzione del dissesto e frane quiescenti Art.16

**Classi di Rischio\***

- Rischio molto elevato (R4)
- Rischio elevato (R3)
- Rischio medio (R2)
- Rischio moderato o nullo (R1)

Estratto PTCP - Tav. QC.14d – Principali vincoli sovraordinati. Geomorfologici del PAI



**Rete infrastrutturale ferroviaria**

- Ferrovie nazionali alta velocità
- Ferrovie nazionali e regionali
- Stazioni

**Ambiti di localizzazione di nuove previsioni ferroviarie**

- ▨ Collegamento Arezzo - Valtiberina (corridoio di salvaguardia e relative ipotesi progettuali)
- ⋯⋯⋯ Ipotesi progettuali ferrovia Arezzo - Sansepolcro
- ▨ Ipotesi localizzative nuova stazione alta velocità 'Medio Etruna' (QP 2 Disciplina di Piano - Art.23)

**Rete infrastrutturale viaria**

- Autostrade e grandi direttrici di interesse nazionale (E35 Autostrada A1, E78 Due Mari, E45 Bellote-Perugia)
- Direttrici statali primario e di interesse regionale (SR 71 Umbro Casentinese, SR 69 Valdarno, SS 256 Marechiese, SR 70 Consuma)
- Altre strade di interesse nazionale e regionale
- Strade di interesse provinciale e interprovinciale

**Ambiti di localizzazione di nuove previsioni viarie e relativi corridoi di salvaguardia**

- ▨ Previsioni di adeguamento della viabilità esistente
- ▨ Previsioni di varianti alla viabilità esistente
- ▨ Previsioni di nuovi collegamenti viari
- ▨ E78 Monte San Savino - Rigomagno

**Altri nodi di servizio alla mobilità**

- Scali merci e centri intermodali
- Aeroporto di interesse regionale
- Aviosuperficie
- Elisuperficie

**Rete della mobilità lenta di fruizione del paesaggio**

**Rete ciclabile di interesse regionale e provinciale**

- Esistente
- ▨ Ambiti per la localizzazione di nuove previsioni di mobilità lenta
- ▨ Nuove previsioni ciclabili e relativi corridoi di salvaguardia
- ▨ Rete ferroviaria dismessa (nonconversione)

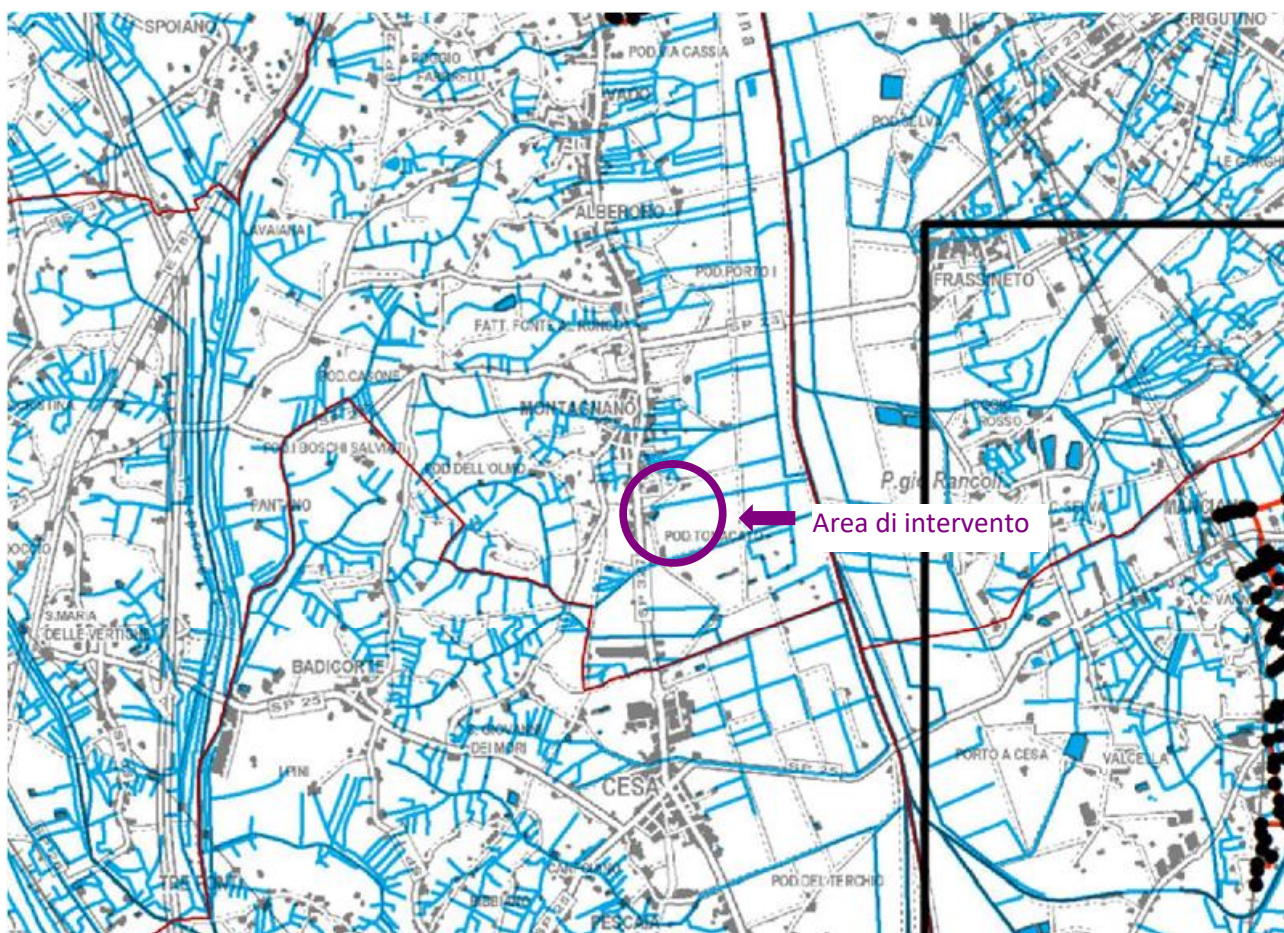
**Antiche percorrenze ed itinerari di interesse storico documentale**

- ▨ Via Romea Germanica
- ▨ Itinerario della Transumanza
- ▨ Cammini di S.Franceso

**Rete escursionistica regionale ed itinerari pedonali**

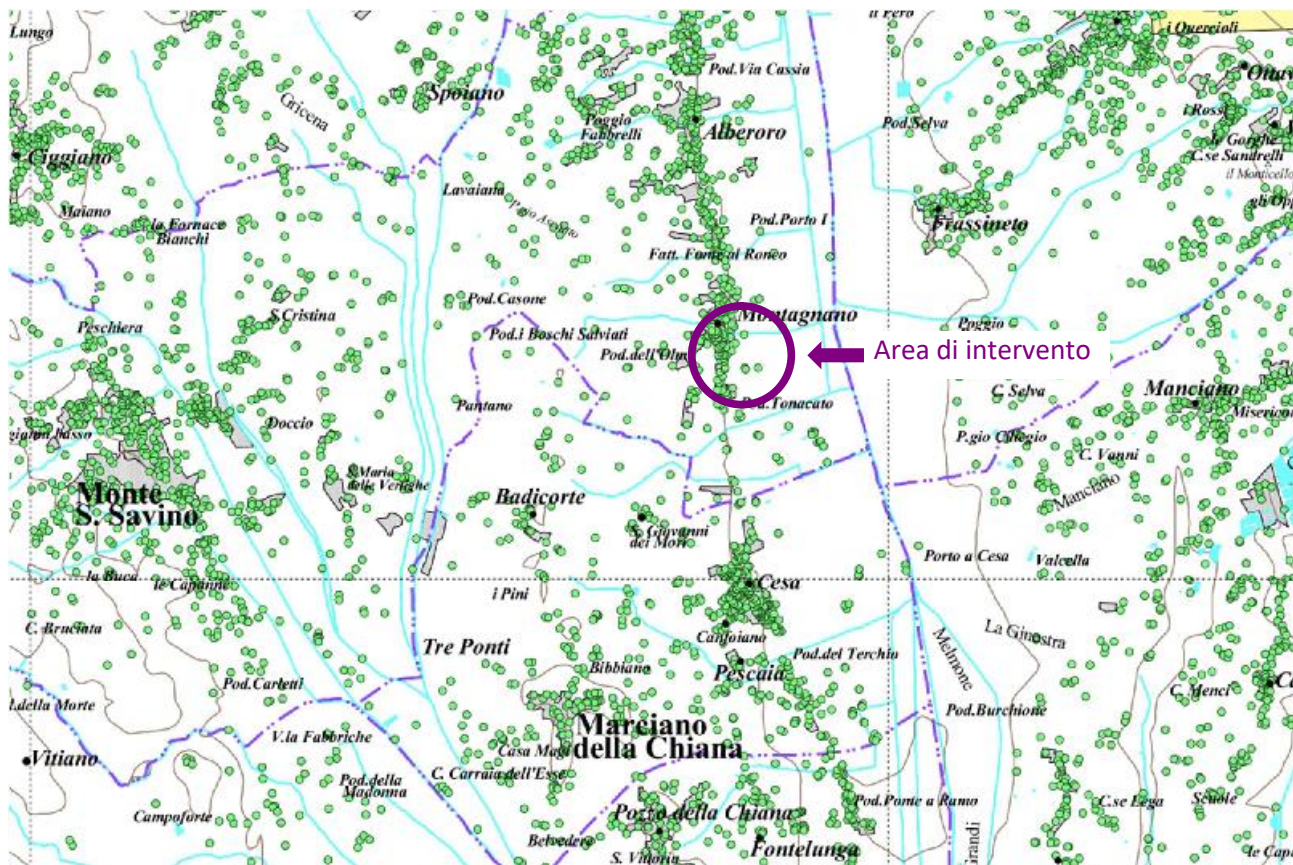
- ⋯⋯⋯ Ippovie di interesse regionale e provinciale
- ⋯⋯⋯

Estratto PTCP - Tav. QP.8 – Assetto del territorio – Infrastrutture della mobilità.



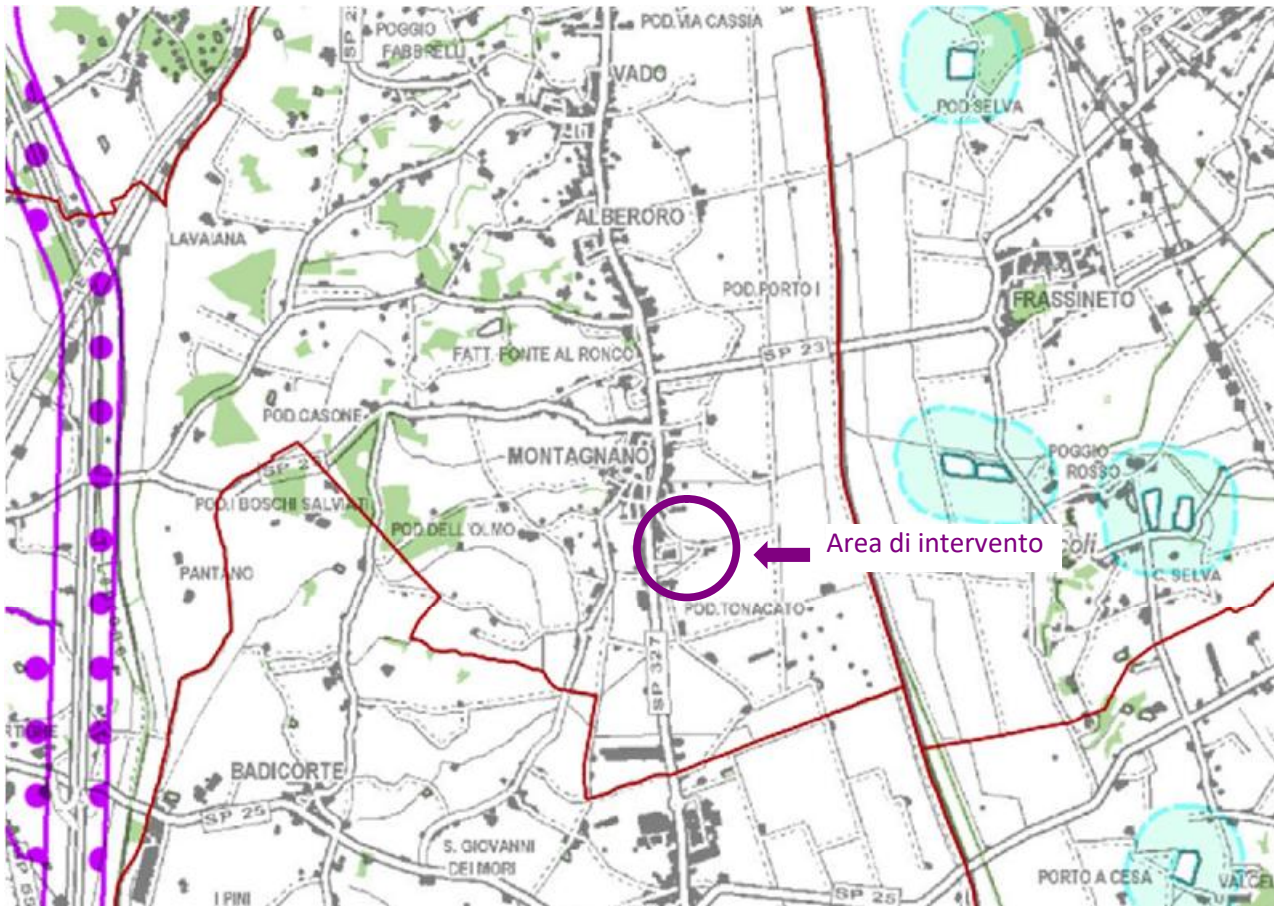
-  Confine provinciale
-  Confini comunali
-  Reticolo idrografico regionale
- Infrastrutture puntuali**
- 
- Infrastrutture a rete**
- 
- Aree demaniali**
- 

**Estratto PTCP - Tav. QC.14f** – Principali vincoli sovraordinati. Reticolo idrografico regionale e opere di bonifica.



Estratto PTCP Pre-vigente (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.G.P. n° 72 del 16/05/2000)

Tav. J – Catasto pozzi



- Confine provinciale
- Confini comunali

**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico art.136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/2004 (vincolo diretto)**

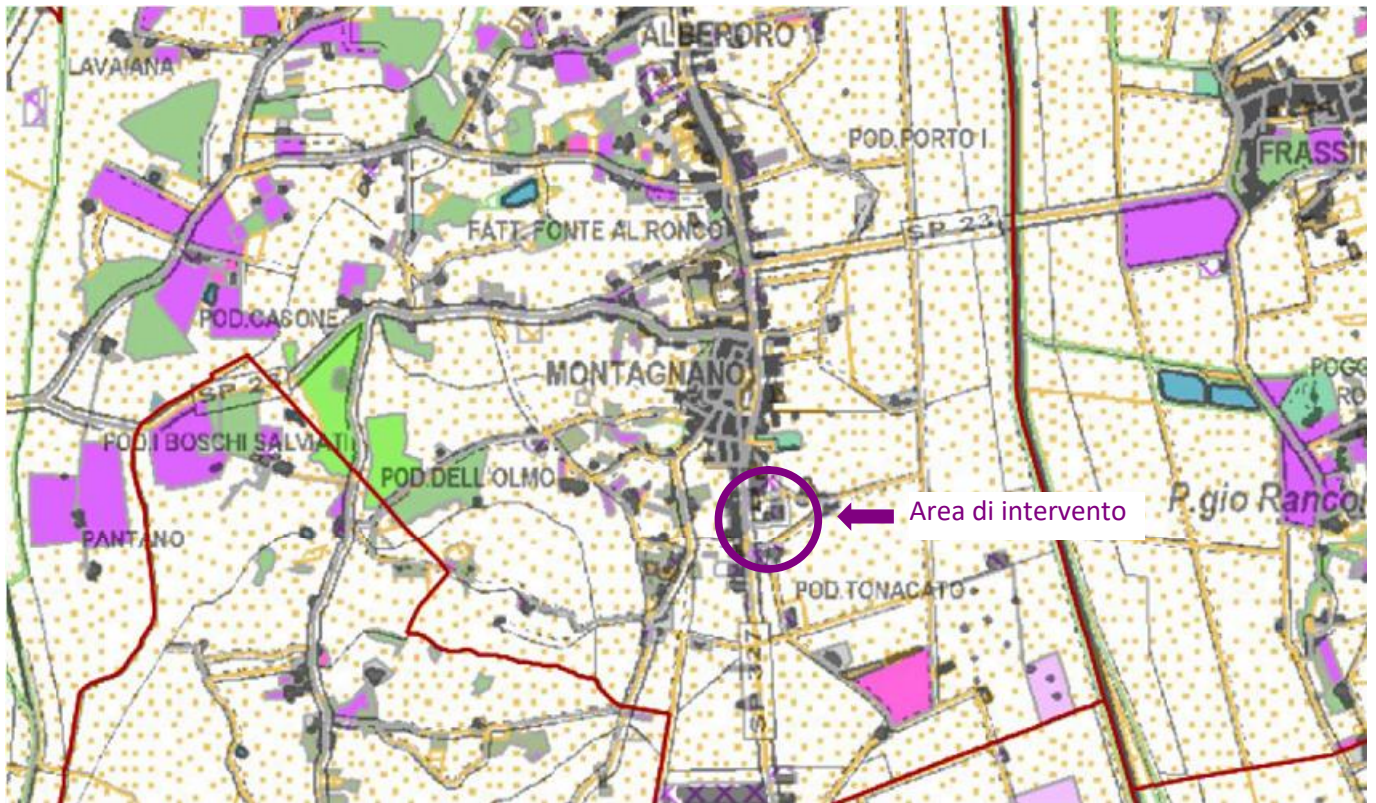
- Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico
- Ambienti paesaggistici sottoposti a tutela diretta, provvedimenti non ancora perfezionati
- POPP1 - "Abitato di Lerna e terreni circostanti" (9051584)
- ANGHIARI-SANSEPOLCRO - "Rettilineo Anghiani-Sansepolcra" (9051233)
- PRATOVECCHIO-STIA - "Abitato di Stia" (9051356)
- CASTELFRANCO PIAN DI SICD - "Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffenna" (9051355)



**Arete tutelate per legge. Art.142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/2004 (vincolo indiretto)**

- Lett. b) - I territori contigui ai laghi
- Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Lett. d) - Le montagne per la parte eccedente 1.200 m slm
- Lett. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali -Riserve provinciali
- Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
- Let. h) - Le zone gravate da usi civici









































**Estratto PTCP - Tav. C14a** – Principali vincoli sovraordinati. Paesaggistici





-  Confine provinciale
-  Confini comunali

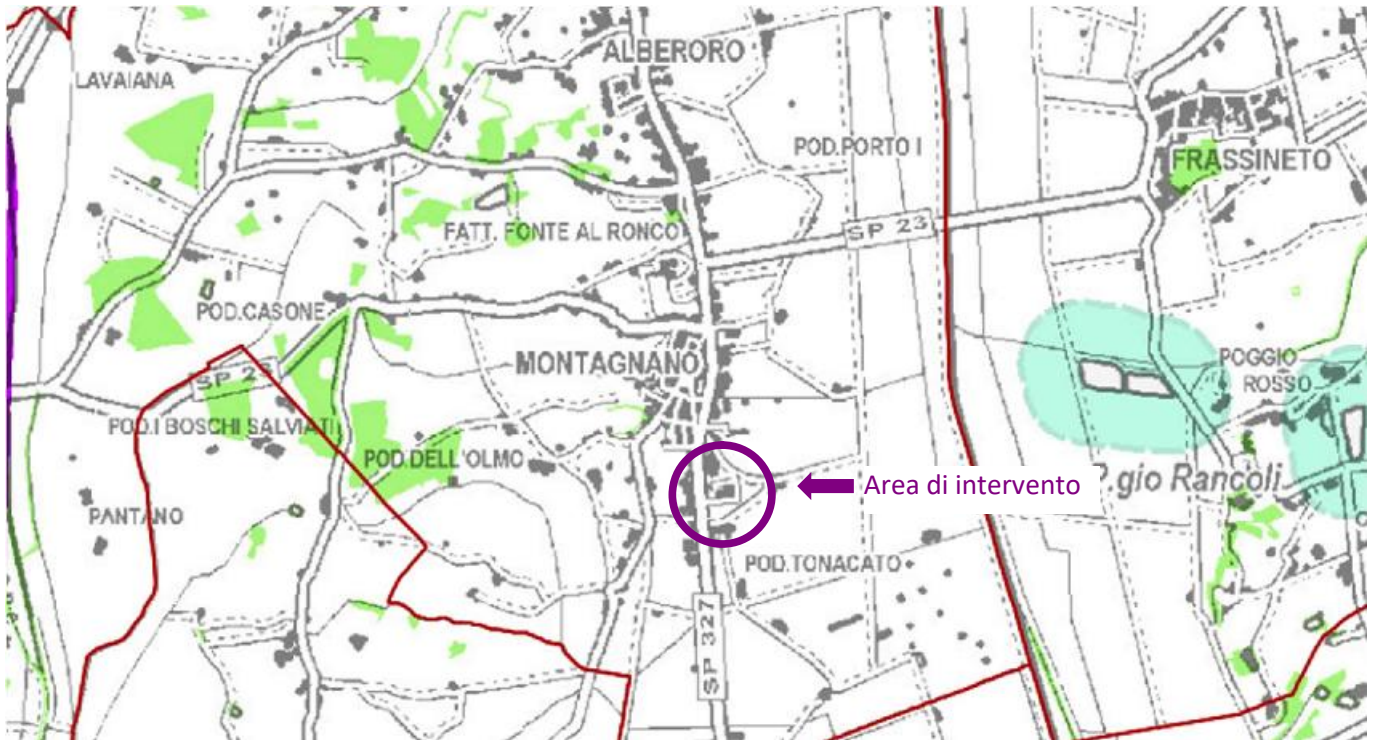
**Uso del Suolo\***

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  111.Zone residenziali a tessuto continuo                 |  210.Seminativi irrigui e non irrigui                          |  3331.Cesse parafuoco                |
|  112.Zone residenziali a tessuto discontinuo              |  2101.Serre stabili  |  411.Paludi interne                  |
|  1121.Pertinenza abitativa, edificato sparso              |  2102.Vivai  |  511.Corsi d'acqua, canali e idrovie |
|  121.Aree industriali e commerciali                       |  221.Vigneti   |  512.Specchi d'acqua                 |
|  1211.Depuratori  |  222.Fruteti e frutti minori                                   |   |
|  1212.Impianti fotovoltaici                               |  2221.Arboricoltura  |   |
|  122.Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche |  223.Oliveti   |   |
|  1221.Strade in aree boscate                              |  231.Preti stabili   |   |
|  124.Aeroporti  |  241.Culture temporanee associate a colture permanenti         |   |
|  131.Aree estrattive                                      |  242.Sistemi culturali e parcellari complessi                  |   |
|  132.Discariche, depositi di rottami                      |  243.Culture agrarie con presenza di spazi naturali importanti |   |
|  133.Cantieri, edifici in costruzione                     |  244.Aree agroforestali  |   |
|  141.Aree verdi urbane                                    |  311.Boschi di latifoglie                                      |   |
|  1411.Cimiteri  |  312.Boschi di conifere  |   |
|  142.Aree ricreative e sportive                           |  313.Boschi misti di conifere e latifoglie                     |   |
|  |  321.Aree a pascolo naturale e praterie                        |   |
|  |  322.Brughiere e cespuglieti                                   |   |
|  |  324.Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione    |   |
|  |  331.Spisghe, dune e sabbie                                    |   |
|  |  332.Rocce nude, falesie, rupi e affioramenti                  |   |
|  |  333.Aree con vegetazione rada                                 |   |

\* Dato Geoscopio (Regione Toscana) in data 28/05/2020 e tematizzato sul campo UCS16. Il dataset in forma poligonale copre tutto il territorio regionale e contiene le classi di uso e copertura del suolo individuate secondo la legenda Corine Land Cover - III livello. Per alcune classi particolari è stato introdotto un IV livello regionale.

<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/usoCoperturaSuolo.html>

**Estratto PTCP – Qc.8 – Caratteri del territorio aperto. Uso del suolo**



- Confine provinciale
- Confini comunali

**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art.136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/2004 (vincolo diretto)**

- Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico
  - Provvedimenti non ancora perfezionati
- POPPI - "Abitato di Lierna e terreni circostanti" (9051584)  
 ANGHIAI-SANSEPOLCRO - "Rettilineo Anghiai-Sansepolcero" (9051233)  
 PRATOVECCHIO-STIA - "Abitato di Stia" (9051356)  
 CASTELFRANCO PIAN DI SCO' - "Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffenna" (9051355)

**Aree tutelate per legge - Art.142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/2004 (vincolo indiretto)**

- Lett. b) - I territori contermini ai laghi
- Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Lett. d) - Le montagne per la parte eccedente 1.200 m slm
- Lett. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali - Riserve provinciali
- Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
- Lett. h) - Le zone gravate da usi vicini

**Let. m) - Le zone di interesse archeologico**

- Zone tutelate di cui all'Art. 11.3 lett. a) e b) dell'elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici
- Zone tutelate di cui all'Art. 11.3 lett. c) dell'elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici
- Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'Art.11.3 lett. a) e b)
- Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica coincidenti con le zone tutelate di cui di cui all'Art. 11.3 lett. c)

**Sistema delle aree protette**

- Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, M. Falterona e Campigna
- Riserve Naturali Statali
- Riserve Naturali Provinciali (Limite della Riserva)
- Riserve Naturali Provinciali (Area Contigua)

**Rete Natura 2000**

- ZPS - Zone di protezione speciale
- ZSC - Zone speciale conservazione (ex SIC)
- ZSC - ZPS
- Siti di Interesse Regionale (SIR)

Estratto PTCP - Tav. QP.3 – Ricognizione Beni paesaggistici e Aree protette

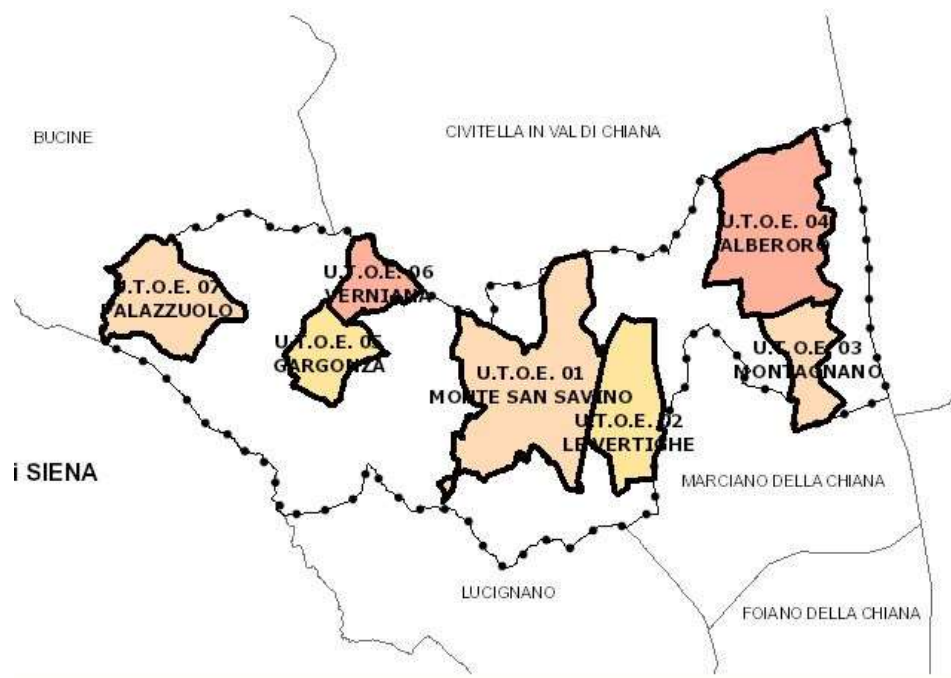
**Rispetto alle indicazioni del PTCP nella sua Variante generale approvata l'08/07/2022, l'area oggetto di indagine e la proposta progettuale è estranea a qualsiasi area di attenzione o vincolo sovraordinato.**

Il perimetro dell'area oggetto di analisi è infatti:

- Esterno alle aree naturali di pregio;
- Interne al "Sistema di pianura dell'Arno e del Tevere" cod. B4;
- Interne all'unità di paesaggio C10802 – Valdichiana di Montagnano e Cesa;
- Interna degli ambiti paesaggistici degli aggregati;
- Esterna alle aree con sistemazione a terrazzi e ciglioni,
- Esterna alle aree di degrado ambientale emergenze geologiche e di tutela ambientale;
- Esterna alle strade di interesse paesistico;
- Esterna ad aree boscate, arbusteti;
- Esterna ad area sottoposta a vincolo idrogeologico.

#### **4. LOCALIZZAZIONE DELL'AREA E RILEVAZIONI DELLE CLASSIFICAZIONI URBANISTICHE VIGENTI - PIANO STRUTTURALE**

Secondo il vigente Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 22/08/2006, data di pubblicazione sul BURT, l'area in oggetto ricade all'interno dell'U.T.O.E. 03 – Montagnano.



##### UTOE03 Montagnano

L'insediamento di Montagnano nasce all'incrocio di due percorsi territoriali fondamentali, il primo costituito dall'attuale pedecollinare (S.R. 327), che relaziona Arezzo con tutta la Valle della Chiana occidentale, e l'altro rappresentato dalla via del Tonacato, importante diverticolo dell'antica via cassia, che collega Montagnano con Marciano, così come con i diversi insediamenti di crinale (Lucignano, Foiano ecc.).

Il percorso che collega Montagnano con Monte San Savino, ortogonale al crinale su cui va a collocarsi Marciano della Chiana, caratterizzato dal doppio percorso di scarto del complesso di Fonte al Ronco, non ha svolto un ruolo significativo rispetto ai processi di crescita

dell'insediamento, configurandosi solo parzialmente, ed in epoca recente, quale elemento ordinatore e fondativo, connotandosi quale confine a nord dello sviluppo.

La direzione della crescita, del tutto evidente, per quanto detto, è quella che ha determinato la formazione dell'insediamento antico, compreso tra la vecchia Cassia e via del Tonacato.

Gli sviluppi recenti hanno confermato tale comportamento, strutturando le aree di recente espansione che, collocate a sud del nucleo antico, hanno assunto la via del Tonacato e la S.R. 327 quali elementi fondativi ed ordinatori dello sviluppo.

A nord Montagnano confina con la vicina frazione di Borghetto, a sud con la vicina frazione di Cesa, a est e ad ovest la frazione è confinante con agro-ecosistemi di pianura e agro-ecosistemi inclusi nella matrice urbana con presenza di superfici destinate a seminativo e a colture specializzate.

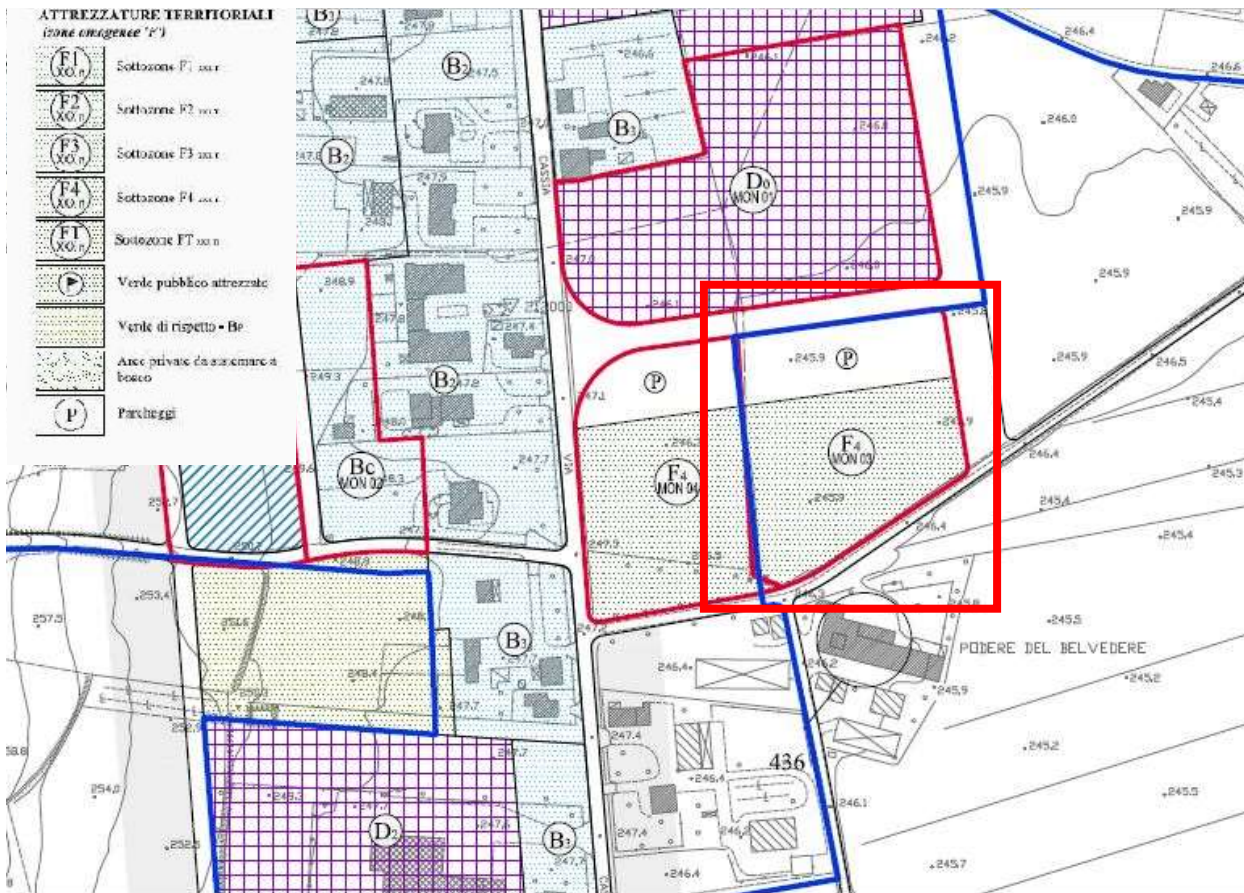
Il lotto di intervento è pianeggiante e defilato rispetto all'asse viario principale, SP327, ubicato in via Giacomo Matteotti; l'area è già urbanizzata in funzione degli insediamenti già realizzati. Il progetto in questione verrà realizzato con le urbanizzazioni a raccordarsi con quelle già esistenti nella zona.

## STATO ATTUALE



## 5. REGOLAMENTO URBANISTICO

### Zona F Attrezzature territoriali (Sottozona F4 aree per attrezzature private di interesse pubblico)



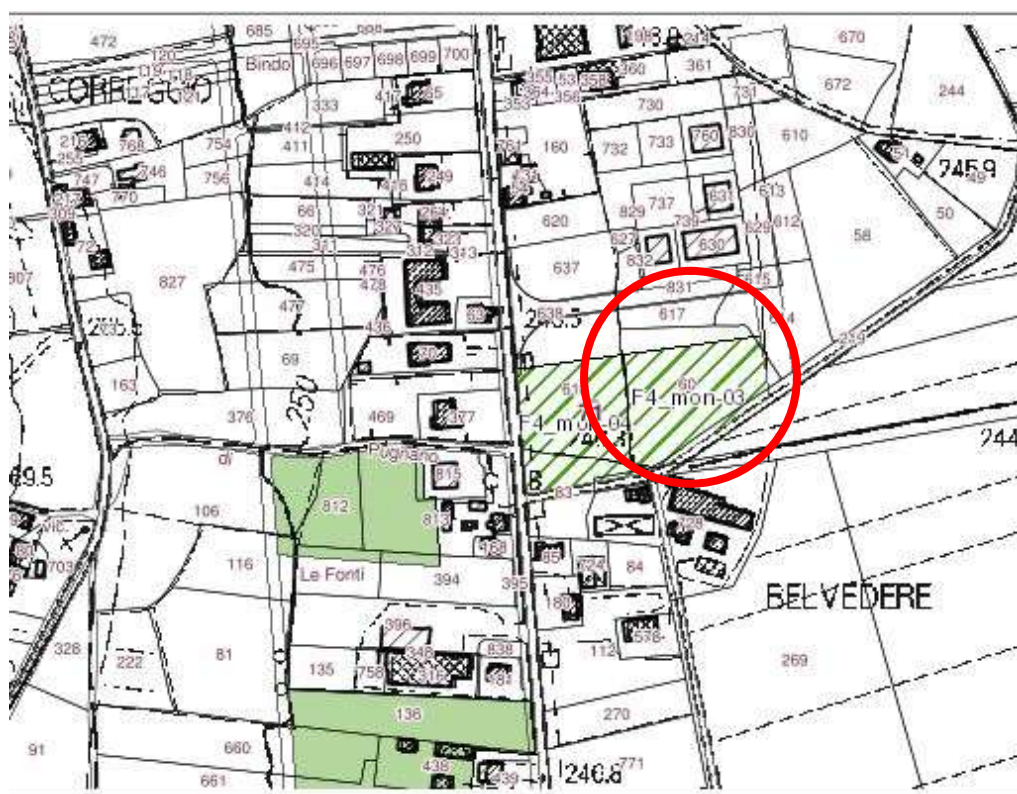
All'interno nelle Norme Tecniche di Attuazione, contenute nell'Aggiornamento del Regolamento Urbanistico e Piano Operativo, LR 65/2014, approvato con delibera del consiglio comunale n.55 del 25 settembre 2019, l'area viene classificata come "Attrezzature territoriali"; all'art.58 - "Aree per attrezzature private di interesse pubblico (sottozona "F4")", prevede che "tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Trattasi di aree per: [...] attività socio-sanitarie etc."

**L'area nella quale si colloca il progetto è la zona "F4"** queste sono contraddistinte da apposite diciture di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto.

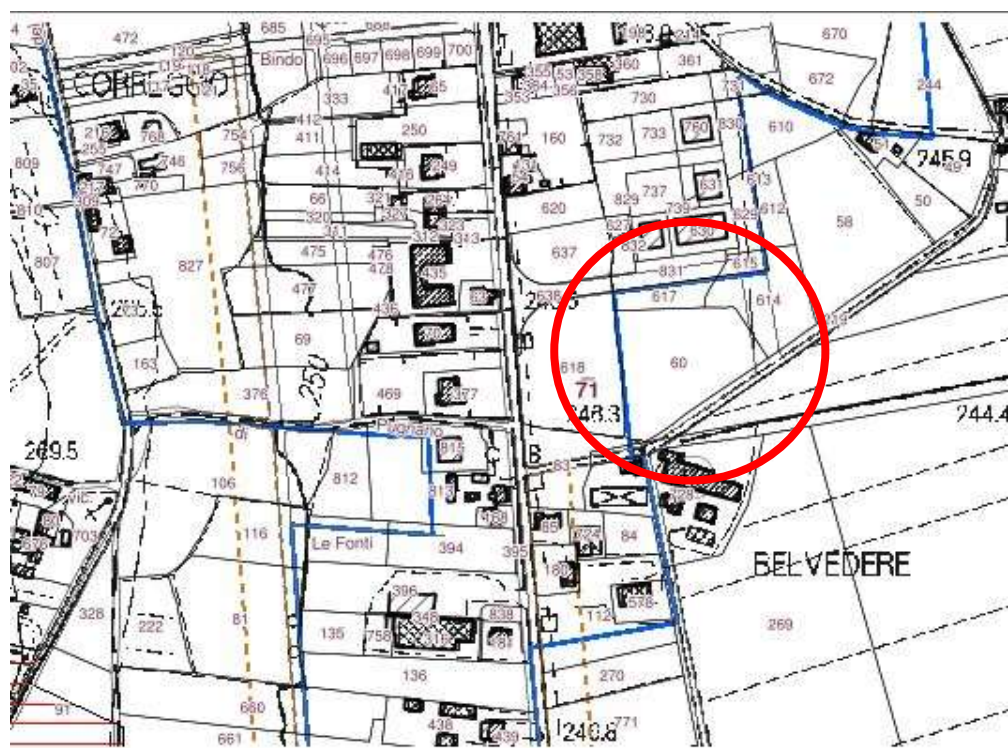
"Esse possono essere o meno ricomprese in un comparto, in tal caso le norme della scheda prevalgono su quelle del presente articolo - NTA art.58", in tal caso l'area ricade nel comparto 4\_Montagnano quindi le norme prese in considerazione per lo sviluppo del progetto sono quelle contenute all'interno della scheda di comparto.

**L'area nella quale si colloca il progetto nello specifico è la zona "F4MON03"** - Area assoggettata a piano attuativo. Sono ammessi esclusivamente interventi previsti nella scheda della perequazione.

## Area di progetto – Zona territoriale F4\_mon-03

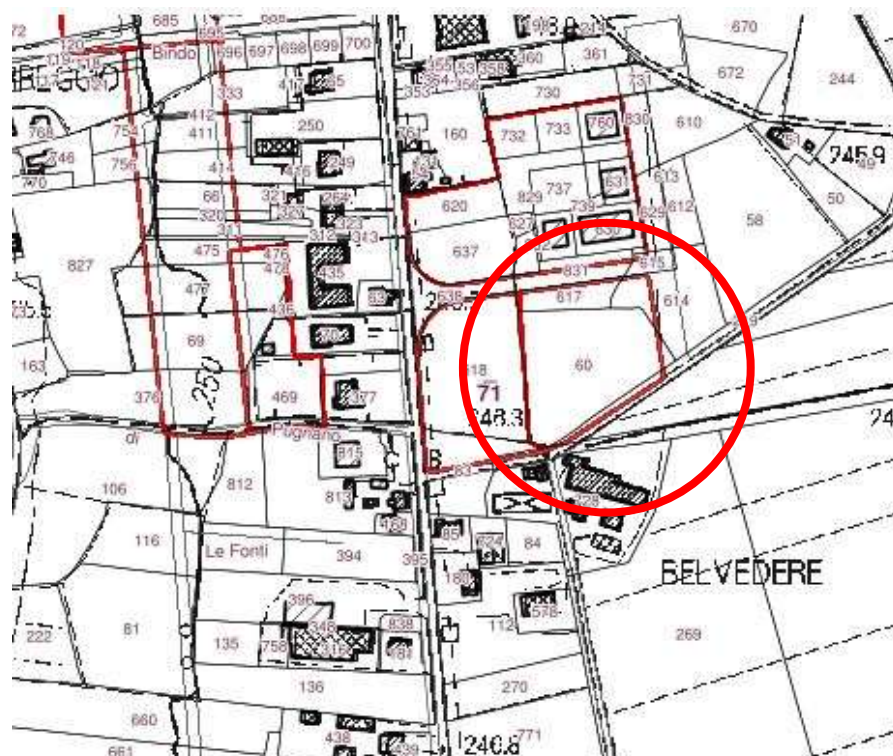


## Vincoli e fasce di rispetto



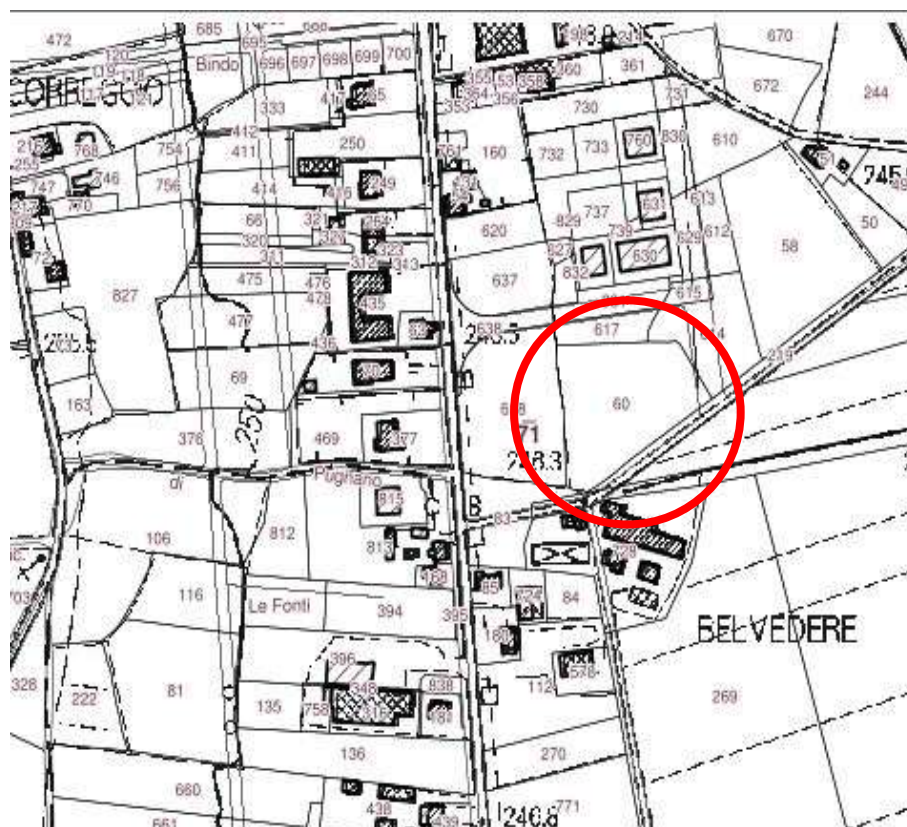
L'area oggetto di indagine non è sottoposta a particolari fasce di rispetto, ne vincoli per la tutela del patrimonio.

## Disciplina della perequazione



L'area oggetto di indagine è sottoposta a disciplina della perequazione come Area di Trasformazione F3 Mon 03

## Vincoli sovraordinati



L'area oggetto di indagine non è sottoposta a particolari vincoli sovraordinati (vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico, vincolo acque pubbliche e vincolo aree boscate), quindi non è caratterizzata da particolari esigenze di salvaguardia.

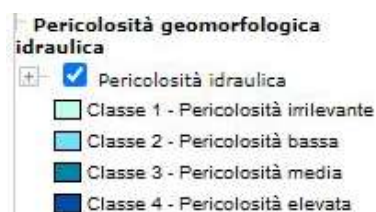
Come precedentemente evidenziato essa si pone come margine del tessuto urbanizzato, quale confine urbano verso il territorio periurbano, sebbene lo strumento di governo del territorio non le abbia assegnato un Morfotipo insediativo particolare.

**La proposta di progetto, assecondando l'allineamento, dimensioni e caratteristiche dell'edificazione esistente limitrofa e di quanto previsto nell'Aggiornamento e Revisione Regolamento Urbanistico-Piano Operativo LR 65/2014, Disciplina della Perequazione, Luglio 2019, persegue il fine di consolidare il fronte urbano secondo uno schema ordinatore finalizzato alla qualificazione del margine verso l'area periurbana.**

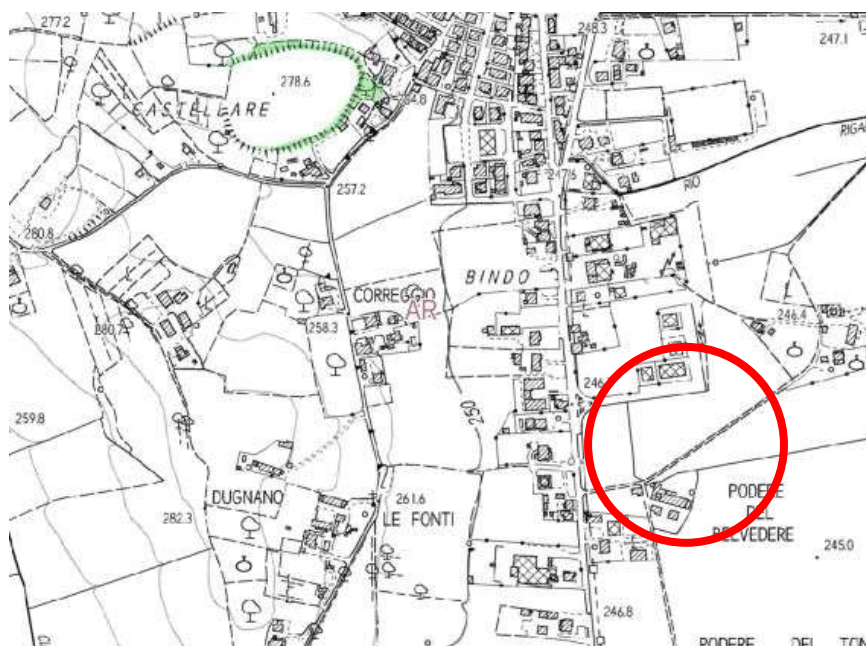
## 6. ANALISI DELLE FATTIBILITA' AMBIENTALI



Pericolosità idraulica - PGRA



Aree sottoposte a vincolo



Estratto – Vincolo idrogeologico Fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html>



**Il perimetro dell'area oggetto di analisi** non ricade in area sottoposta a:

- Vincolo idrogeologico
- Area boscata

Ricade invece nella Classe 3 (pericolosità media) della pericolosità idraulica - PGRA.

**La proposta di intervento non va ad incidere sulla risorsa del suolo, sulla risorsa acqua per quanto concerne il reticolo idrografico e non incide sugli aspetti critici dal punto di vista idrogeologico.**

## **7. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO NELLE SUE COMPONENTI AMBIENTALI**

La descrizione dell'intervento, per la quale si rimanda alla proposta progettuale depositata in istanza, prevede la costruzione di una Residenza Sanitaria Assistita, secondo le potenzialità e limiti impartiti dal Regolamento Urbanistico - Piano Operativo del Comune di Monte San Savino. L'immobile di progetto, da collocarsi in un'area sottoposta a disciplina della perequazione, cerca di mantenere un dialogo architettonico e funzionale con l'esistente seguendo gli orientamenti della tessitura agraria e le direttrici esistenti.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio socio-sanitario costituito da 2 piani fuori terra e un piano interrato adibiti ad attività residenza sanitaria, come previsto nelle NTA per le sottozone "F4".

Le aree non occupate dal nuovo fabbricato saranno destinate ad aree verdi e spazi per il parcheggio e la manovra del personale e dei visitatori.

La pavimentazione carrabile che circonda l'edificio, verrà realizzata in asfalto, mentre le aree parcheggio saranno realizzate in autobloccanti di tipo permeabile, ovvero garantendo la permeabilità dei suoli e combattendo inoltre l'effetto "isola di calore urbana".

## **8. VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La VAS consiste *"nell'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, nello svolgimento di consultazioni, nella valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione"*.

La normativa statale di attuazione della direttiva è costituita dal D.Lgs. 4/2008 *"Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.Lgs. 152/2006, recante norme in materia ambientale"*, e come ulteriormente modificato dal D.Lgs. 128/2010 *"Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'art. 12 della Legge 18 giugno 2009, n. 69"*.

Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito da:

**L.R. 12 Febbraio 2010 N. 10 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) e di Valutazione di Incidenza", modificata dalla L.R. 30 Dicembre 2010 n. 69.**

Ai sensi della L.R. 12 febbraio 2010, n. 10, l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'art. 22, della significatività degli effetti ambientali.

Il progetto si caratterizza per essere una variante allo strumento urbanistico vigente, finalizzata alla localizzazione dell'intervento attraverso la quantificazione dimensionale, la posizione nel lotto e la definizione delle caratteristiche planivolumetriche, come riportato all'interno della scheda di comparto dell'Aggiornamento e Revisione del RU-PO LR 65/2014.

Il Piano Operativo, in vigore dal 25 settembre 2019 è dotato di Valutazione Ambientale Strategica (approvata nel 2018), e dunque, nel caso in oggetto, considerando che l'ambito della la proposta progettuale si incasella nella tipologia di: "varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS" di cui all'art. 5, comma 3 ter della LR10/2010, è il proponente stesso a redigere il presente Documento Preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari alla valutazione da parte dell'autorità competente.

## 9. VERIFICA DEGLI IMPATTI DEL PIANO O PROGRAMMA

Nella tabella che segue vengono analizzati i contenuti di cui all'Allegato 1 della L. 10/2010.

<p>In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse:</p>	<p>Il progetto con contestuale variante si inserisce all'interno delle previsioni del Piano e dunque non altera il quadro di riferimento o la ripartizione delle risorse rispetto ad altri progetti o attività. La variante è di natura redazionale ovvero specifica posizione, planivolumetria, quantità assentite dal Piano Operativo.</p>
<p>In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati:</p>	<p>Il progetto con contestuale variante recepisce tutte le disposizioni dei piani ad esso sovraordinati, senza andare a modificare in alcun modo altri piani o programmi. Non modifica dimensionamento di piano e standard; è conforme al RU e PO, senza comportare un impatto ed eventuali costi rispetto al sistema comunale delle infrastrutture e dei servizi; l'intervento non esercita effetti apprezzabili su altri Piani o programmi settoriali.</p>
<p>La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile:</p>	<p>Il progetto con contestuale variante recepisce tutti i criteri di attenzione ambientale degli strumenti sovraordinati, ed è impostato secondo criteri improntati al rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio e di tutela e valorizzazione del paesaggio; le opere costruite non costituiscono aumento del suolo urbanizzato, non costituiscono elemento di disvalore nelle visuali paesaggistiche e non costituiscono azioni di ulteriore</p>

	impermeabilizzazione dei suoli.
Problemi ambientali relativi al piano o programma:	<p>Il progetto con contestuale variante costituisce la declinazione delle previsioni del Piano Operativo, prevedendo accorgimenti volti al mantenimento della permeabilità dei suoli, al contenimento dei consumi energetici, alla riduzione dell'inquinamento luminoso.</p> <p>La proposta ricade in area poco urbanizzata, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non sono previsti vincoli per l'area.</p> <p>Gli interventi non producono alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive: l'ubicazione delle aree di sosta, del sistema del verde, dell'edificio non comporta riduzione, interferenza, limitazione negativa delle visuali panoramiche.</p> <p>Non risultano sussistere particolari problematiche di tipo geologico e idrogeologico.</p>
La rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque):	Per il tipo di interventi ed i contenuti previsti dalla proposta progettuale e contestuale variante, non risulta che essi possano avere rilevanza particolare sull'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

## 10. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

<p>Probabilità, durata, frequenza, e reversibilità degli impatti.</p> <p>Carattere cumulativo degli impatti, natura transfrontaliera degli impatti</p>	<p>Gli impatti provocati dall'attuazione del progetto possono essere considerati duraturi ma non irreversibili nel lungo termine, non hanno carattere cumulativo, non hanno natura transfrontaliera.</p>
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti):	Gli interventi previsti dall'attuazione del progetto con contestuale variante non

	comportano rischi per la salute umana o per l'ambiente a condizione che vengano rispettate tutte le normative connesse, analogamente a quanto avviene per tutte le altre attività edilizie e assimilate.
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate):	L'area geografica interessata dagli interventi previsti dalla proposta progettuale è quella dell'ambito territoriale urbano. La popolazione potenzialmente interessata è numericamente indefinita, ma non superiore a quella dei fruitori quotidiani dell'area a destinazione socio-sanitaria.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; c) dell'utilizzo intensivo del suolo:	Per quanto riguarda tale aspetto occorre specificare che: a) le aree interessate dalla proposta progettuale non presentano particolari caratteristiche naturali di pregio (SIC/SIR); b) non vi sono motivi che lascino prevedere un impoverimento dei livelli di qualità ambientale a condizione che vengano rispettate tutte le normative vigenti nei settori interessati; c) non si prevede uso intensivo del suolo in quanto quantità volumetriche e altezze sono definite dal vigente Piano Operativo, specificatamente nella disciplina della perequazione e dunque già verificate in ambito VAS.
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale:	La previsione interessa un'area non caratterizzata dalla presenza di vincoli <i>ope legis</i> di cui al D.lgs. 42/2004 art. 142.

## 11. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, il Progetto in Via Giacomo Matteotti nella frazione Montagnano del comune di Monte San Savino:

- rientra tra i Piani e Programmi di cui all'art. 5 Comma 3ter dello stesso articolo di legge, per i quali, con motivazioni diverse, l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente, della significatività degli effetti ambientali;
- è conforme agli strumenti urbanistici comunali e coerente con la pianificazione sovraordinata;
- non comporta valutazioni negative da compensare in termini ambientali e/o paesaggistici;

A seguito della presente Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica effettuata ai sensi dell'art. 22 Legge Regione Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 ed in riferimento all'allegato 1 della stessa

*Si chiede*

all'autorità competente di trasmettere il presente documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale allo scopo di acquisirne i pareri e contributi, e successivamente di emettere il provvedimento di verifica ai sensi dell'art. 22 della L.R. 1/2010.

I Progettisti

Geom. Ivo CAPACCI \_\_\_\_\_

Arch. Massimiliano BAQUE' \_\_\_\_\_



Marciano della Chiana li

18 Maggio 2023

