

# COMUNE DI MONTE SAN SAVINO

Provincia di Arezzo

COMPLESSO EDILIZIO SITO IN LOCALITÀ POGGIO DI MEZZO  
– BORGHETTO



DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI  
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS  
(Valutazione Ambientale Strategica)

## 1- PREMESSA METODOLOGICA

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), rappresenta un processo volto ad assicurare che durante la formazione di un piano, di un programma o una loro variante, siano presi in considerazione, in modo adeguato, gli impatti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione degli stessi.

I principali riferimenti legislativi, normativi e regolamentari da prendere in considerazione per la definizione dei contenuti e delle modalità di redazione del presente documento sono la L.R. 65/2014, per quanto concerne il procedimento di valutazione di piani e programmi, e la L.R.10/2010 modificata dalla L.R. 17/2016, per quanto concerne il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

La Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i. riporta all'art. 14 comma 1 le "Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti" e stabilisce che "Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla Legge Regionale 12 febbraio 2010 n. 10" (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza) e dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale).

La Legge Regionale n. 10 del 12 febbraio 2010 e ss.mm.ii. all'art. 5 comma 3 recita che "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, che nel caso specifico viene anche effettuata per i piani e programmi di cui al comma 3 lettera (c). Inoltre l'art. 5 bis comma 1 stabilisce altresì che "[...] i comuni, nell'ambito della rispettive competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65" e al comma 3 "Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis".

Il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS illustra i contenuti della variante e fornisce le informazioni ed i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intende apportare.

L'autorità competente, sentito il proponente e tenuto conto di eventuali contributi pervenuti, procede a verificare che la variante non provochi impatti significativi sull'ambiente e quindi emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo la variante proposta dalla VAS.

Mentre, per il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico, la VAS deve essere effettuata obbligatoriamente, per le varianti, deve essere eseguita volta per volta una verifica per stabilire se, data la consistenza e la natura delle modifiche, sia necessario esperire o meno la procedura di VAS.

Nel caso specifico è necessario sottoporre la presente Variante a verifica di assoggettabilità con le procedure di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010.

Il presente documento descrive in modo sintetico il contenuto e gli obiettivi della Variante al vigente Piano Operativo del Comune di Monte San Savino per poi proseguire alla verifica di coerenza della variante con gli strumenti urbanistici sovraordinati e con i piani di settore; contiene inoltre un esame dello stato delle risorse ambientali in rapporto alla variante e agli effetti attesi della stessa.

Successivamente, sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa vigente, viene esaminata l'assoggettabilità della variante alla VAS, descrivendo le caratteristiche degli impatti, i rischi per la salute umana e per l'ambiente, l'entità ed estensione nello spazio degli impatti, il valore e la vulnerabilità delle aree coinvolte, il rapporto tra gli impatti e le aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. In conclusione, qualora ne ricorrano le condizioni, si esprime e si motiva la proposta di non assoggettabilità alla VAS della variante.

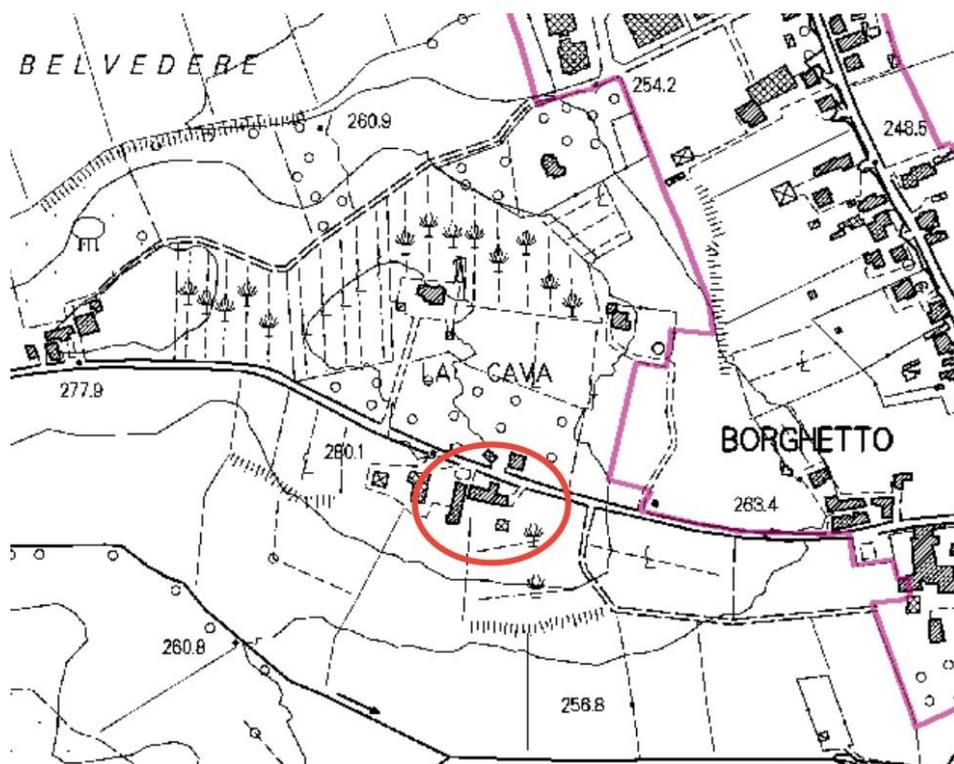
## 2. I contenuti della Variante

La variante ha per oggetto la modifica delle norme riportate nella scheda n. 405 del Vigente P.O.. La scheda individua, un complesso edilizio sito in località Poggio di Mezzo – Borghetto (tavola 3b del R.U.).

## 3. Descrizione sintetica dell'area di intervento

Il nuovo Piano Operativo del Comune di Monte San Savino è stato approvato, nell'attuale stesura, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 25 settembre 2019.

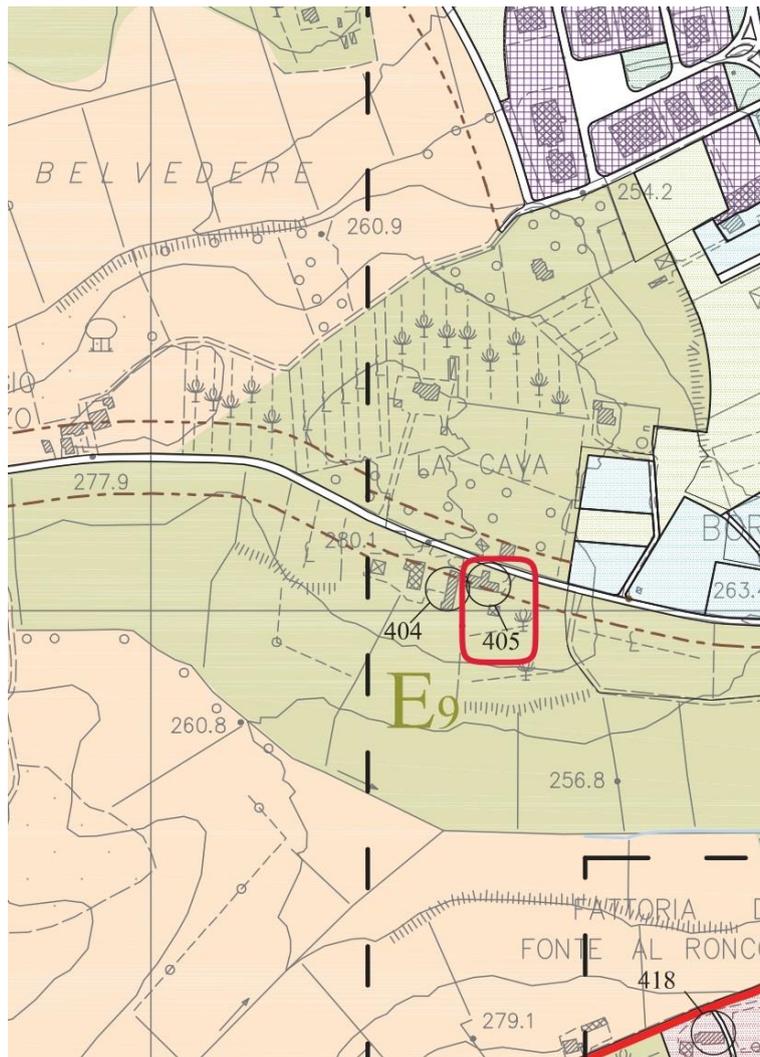
L'area oggetto di Variante si trova in località Borghetto frazione del Comune di Monte San Savino.



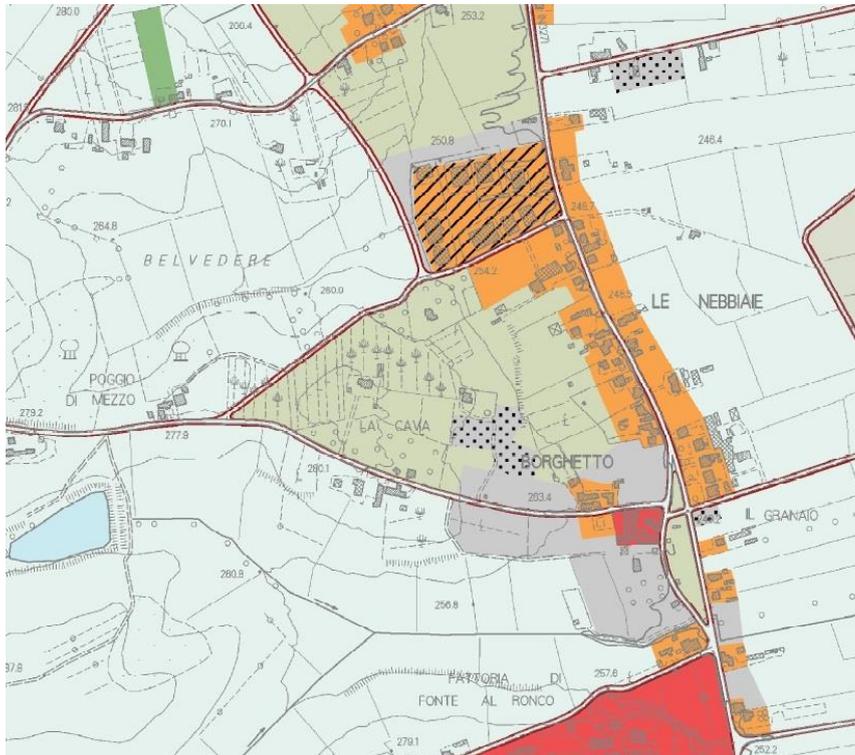
Estratto C.T.R.



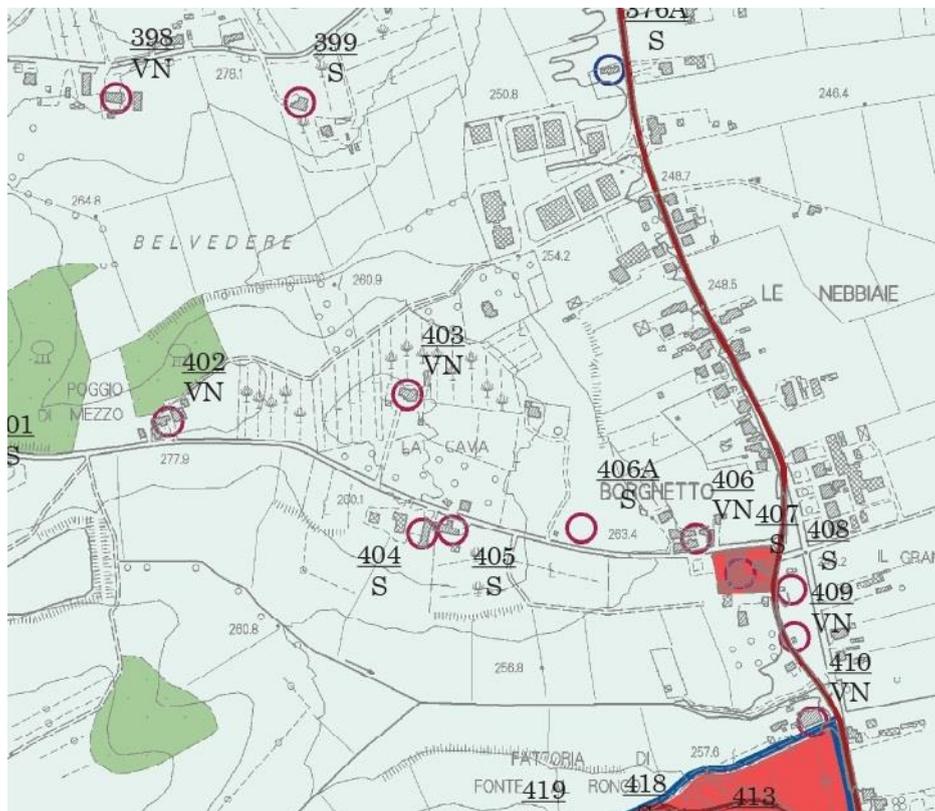
ESTRATTO SCHEDA N.405 RU (individuazione perimetro)



ESTRATTO Tavola 3b R. U.



ESTRATTO Tavola 5 P. S.



ESTRATTO Tavola 4.1 P. S.

La normativa della scheda n. 405 ammette, attualmente, i seguenti interventi: PER L'EDIFICIO

#### PRINCIPALE

- Modalità d'intervento diretto
- Categorie d'intervento ammesse: 1-2-3-6

Con le seguenti prescrizioni: gli interventi di tipo "6" dovranno essere eseguiti in conformità con il corpo di fabbrica di più recente formazione e senza interferenze con il corpo di fabbrica principale.

#### PER ACCESSORI ED AMBITI PERTINENZIALI

- Modalità d'intervento diretto
- Categorie d'intervento ammesse: 1-2-3-7

Con le seguenti prescrizioni: gli interventi di tipo "7" dovranno essere eseguiti in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edilizia rurale di antica formazione.

Nel corso degli anni il corpo di fabbrica di recente formazione è stato oggetto di vari interventi di ristrutturazione, che hanno trasformato profondamente il tipo edilizio, perdendo alcuna tipicità di forma, distribuzione e struttura.

Per l'accessorio nel resede di pertinenza ex porcilaia già con la presente scheda era ammessa la sostituzione edilizia, non riconoscendo pertanto al manufatto valore storico architettonico.

Sarebbe pertanto intenzione della proprietà eliminare dalla scheda sia il corpo di fabbrica di recente costruzione ed il relativo accessorio, rinviando per detti manufatti alla normativa delle zona "E".

La Variante propone quindi una modifica alla perimetrazione della scheda n. 405 togliendo dalla perimetrazione il fabbricato di recente costruzione e l'annesso nel retro del resede.

In ragione di quanto sopra la scheda verrebbe quindi ad essere modificata come di seguito:

#### PER L'EDIFICIO PRINCIPALE

- Modalità d'intervento diretto
- Categorie d'intervento ammesse: 1-2-3

#### PER ACCESSORI ED AMBITI PERTINENZIALI

- Modalità d'intervento diretto
- Categorie d'intervento ammesse: 1-2-3



Perimetrazione scheda

#### 4. Verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati

L'area in questione è ricompresa nell'ambito di riferimento 15 "Piana di Arezzo e Valdichiana".



ESTRATTO PIT CON VISTA SATELLITARE

La zona è inoltre circondata da aree tutelate ai sensi del lettera g), Art.142, D.Lgs 42/2004 "Territori Coperti da Foreste e Boschi" (aree evidenziate in verde)

Scala 1 :2,000

727,388.4



ESTRATTO PITCON VISTA SATELLITARE

Il PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27.03.2015, nel quale la Regione Toscana ha definito con riferimento all'ambito 15 "Piana di Arezzo e Valdichiana", definisce nel capitolo "la disciplina d'uso - 5.1 gli obiettivi di qualità e direttive", come di seguito sintetizzati:

### Obiettivo 1

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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

### **Orientamenti:**

- salvaguardare, recuperare e valorizzare 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, caselle 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;
  - favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
  - favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;
  - favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei 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).
- 1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

### **Orientamenti:**

Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" 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");
- la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;
- le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglione Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli

ambienti collinari e montani;

- 1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;
- 1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- 1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;
- 1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;
- 1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.

#### **Orientamenti:**

- tutelare i corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino) attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.

#### **Obiettivo 2**

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);
- 2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e

paesaggio;

- 2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;
- 2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;
- 2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico

#### **Orientamenti:**

- contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;
- 2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali
- Orientamenti: • in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche colli - nari di crinale omezzacosta.

#### **Obiettivo 3**

**Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali**

#### **Direttive correlate**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;
- 3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione
- Orientamenti: In particolare tutelare: • i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano), • i borghi storici collinari

(Montefollonico, Civitella Val di Chiana); • i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi); • il sistema delle ville-fattoria; • la rete delle pievi di crinale;

- 3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storicoculturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);
- 3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

#### **Orientamenti:**

• nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella in Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.

- 3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).

Da un'attenta analisi della succitata disciplina del PIT, si comprende che l'attuazione della Variante in oggetto comporterebbe il rispetto della stessa mediante il raggiungimento di principi appartenenti sia all' Obiettivo 1 ovvero Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti, sia il raggiungimento di principi appartenenti sia all' Obiettivo 2 e quindi Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono Direttive correlate

IL PIT indica infatti che i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, al fine di poter raggiungere detti obiettivi, devono provvedere a:

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

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza

2.2 - valorizzare dei paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

e che secondo quanto indicato dagli **orientamenti** devono:

- contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;

L'intervento di variante, quindi, non si pone in situazione di contrasto o di incompatibilità con gli indirizzi, le prescrizioni e gli obiettivi del PIT, piuttosto si ritiene che proprio mantenendo invariata la normativa vigente si rischi di ottenere risultati opposti, rispetto a quanto auspicato dal PIT.



L'IMMAGINE RIPORTA L'ATTUALE ASSETTO DELL'AREA CON EVIDENZIATI IN VERDE LE AREE VINCOLATE AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 (AREE BOSCADE) ED IN ROSSO IL PERIMETRO INDIVIDUATO DALLA SCHEDA N. 405

E' evidente che la modifica alla scheda si pone nel pieno rispetto della disciplina e dagli obiettivi promossi dal PIT.

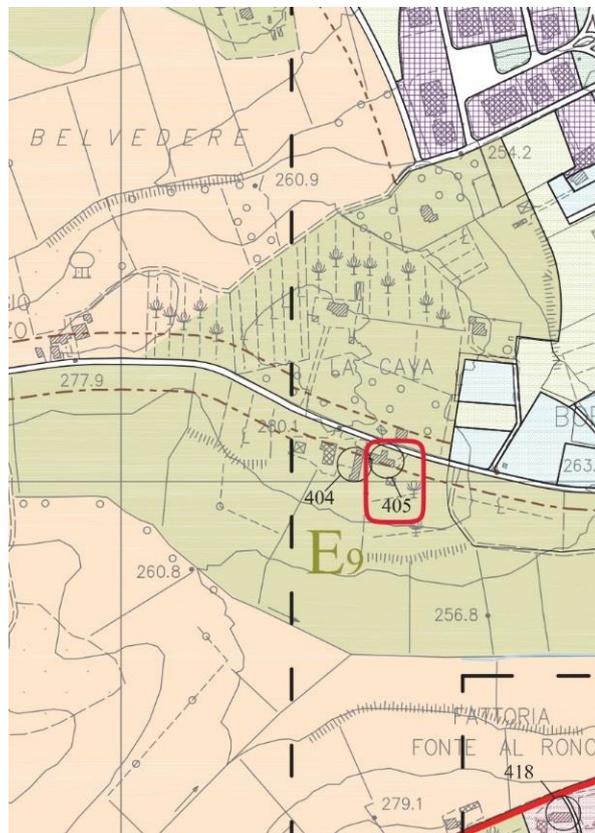
## 5. Verifica di coerenza con il PTCP della Provincia di Arezzo

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.72 del 16.05.2000, individua l'area come zona AP-1905 ovvero "Fronte collinare di Monte S.Savino" e la classifica come area a "Coltura tradizionale mista a maglia fitta"

La variante in oggetto risulta in assenza di interferenze con le direttive dello strumento provinciale quindi è pienamente conforme alle direttive del PTCP

## 6. Verifica di coerenza con il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale del Comune di Monte San Savino approvato con delibera C.C. n.13 del 22.06.2006, inserisce la zona in oggetto in E9 all'interno della scheda n°405 del P.O. La variante proposta risulta in assenza di interferenze con quanto normato dal Piano Strutturale risultando in piena coerenza con esso.



ESTRATTO QUADRANTE 3b P.O.

## 7. Verifica di coerenza con i Piani di settore

### 7.1 Verifica di coerenza con il Piano Comunale di Classificazione Acustica

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Monte San Savino è stato approvato con deliberazione C.C. n. 35 del 30.06.2005. La zona oggetto di variante ricade nella Classe acustica I, così definita:

#### **CLASSE I - aree particolarmente protette:**

Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la

loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.  
Si ritiene che la variante prevista sia compatibile con la classificazione del P.C.C.A., senza limitazioni o prescrizioni.



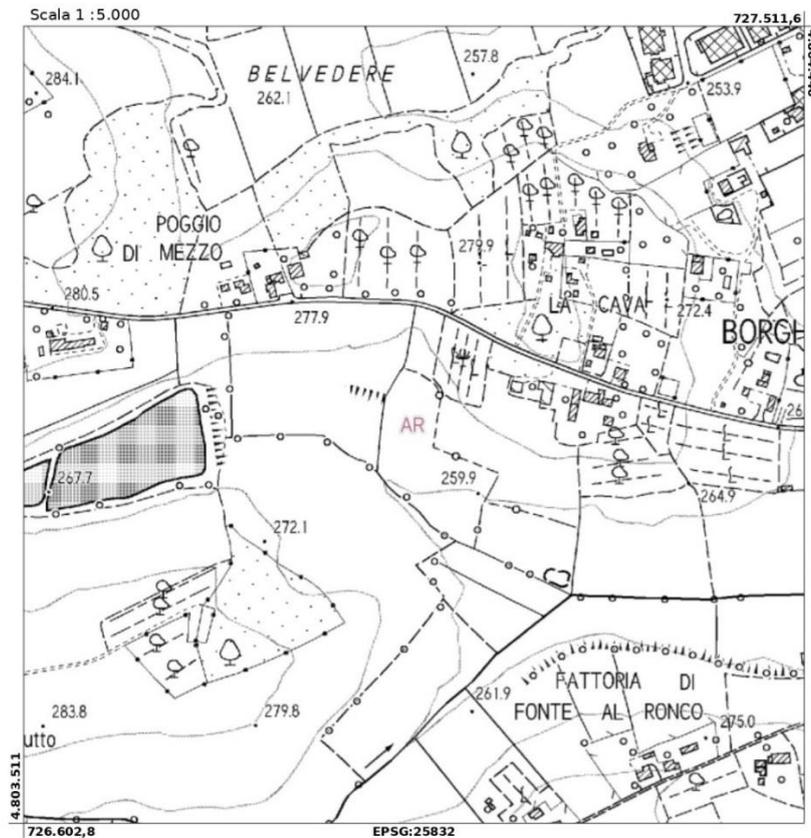
## 7.2 Verifica di coerenza con il Piano di Bacino del Fiume Arno - Stralcio Assetto Idrogeologico

Lo studio geologico-idraulico del comune di Monte San Savino risulta coerente con i dispositivi del D.P.G.R. 26/R/2007.

Negli elaborati allegati al Piano Strutturale del Comune di Monte San Savino l'area interessata dalla variante ricade in pericolosità idraulica irrilevante.



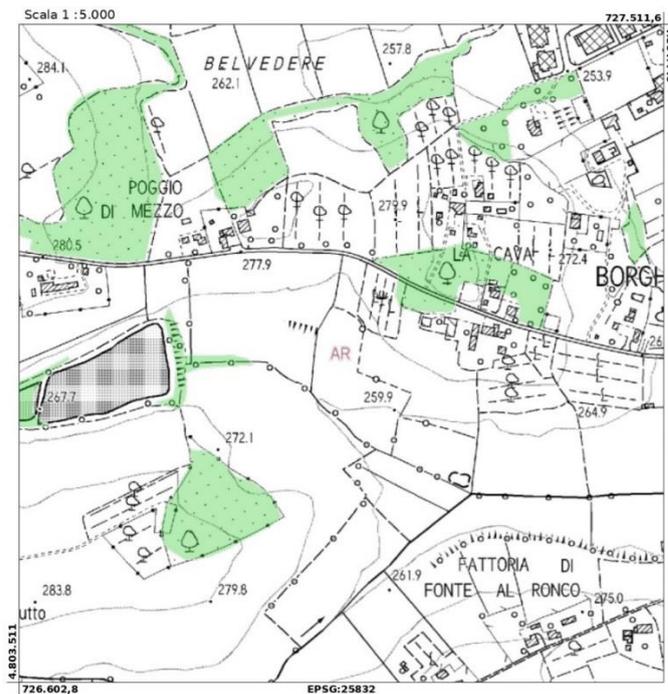
Non è ricompresa all'interno dell'area il Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923



ESTRATTO PIT INDIVIDUAZIONE AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

#### 4.3 Verifica di coerenza con la presenza del vincolo paesaggistico

L'area non rientra nelle zone soggette a Vincolo Paesaggistico di cui alla lettera g) Art. 142 D.Lgs 42/2004.



## 5. Valutazione degli effetti ambientali - Aspetti ambientali e territoriali

Per una valutazione degli effetti derivanti dalla Variante si sono state prese in considerazione le risorse essenziali del territorio stimando l'entità e la qualità delle modifiche che il Piano stesso potrà apportare allo stato dell'area e al contesto.

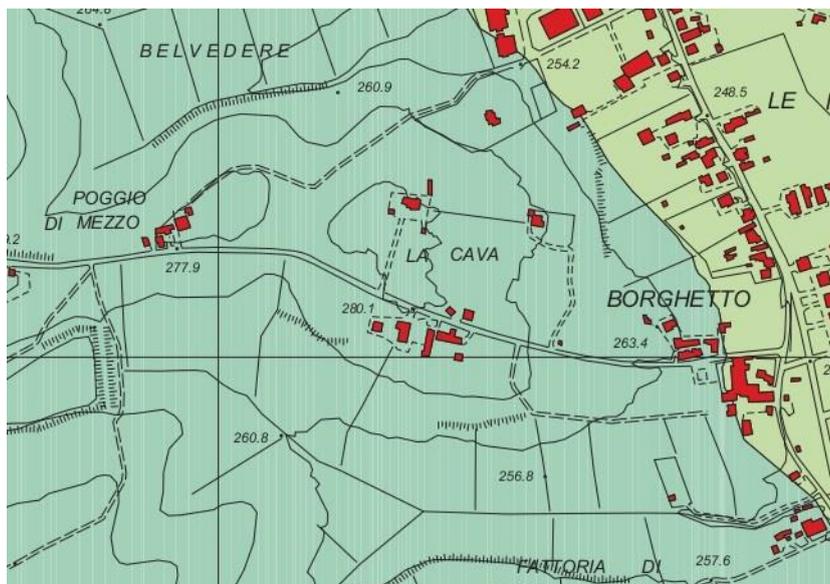
Le risorse essenziali da prendere in considerazione, previste dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo, sono: il suolo, l'aria, l'acqua, il paesaggio, il patrimonio storico-architettonico, la flora e la fauna, la rete infrastrutturale.

### 5.1 Suolo

#### 5.1.1 Geologia

Dal punto di vista della Geologia lo strumento urbanistico vigente evidenzia che il suolo è caratterizzato da depositi coerenti costituiti da materiale prevalentemente argilloso con livelli decimetrici di siltiti le cui caratteristiche tecniche peggiorano all'aumento del contenuto d'acqua (A4).

Le peculiarità della variante non andranno ad incidere sulla struttura geologica del territorio.



ESTRATTO PS STUDI GEOLOGICI TAV. GI 03 CARTA LITOTECNICA 1:10000

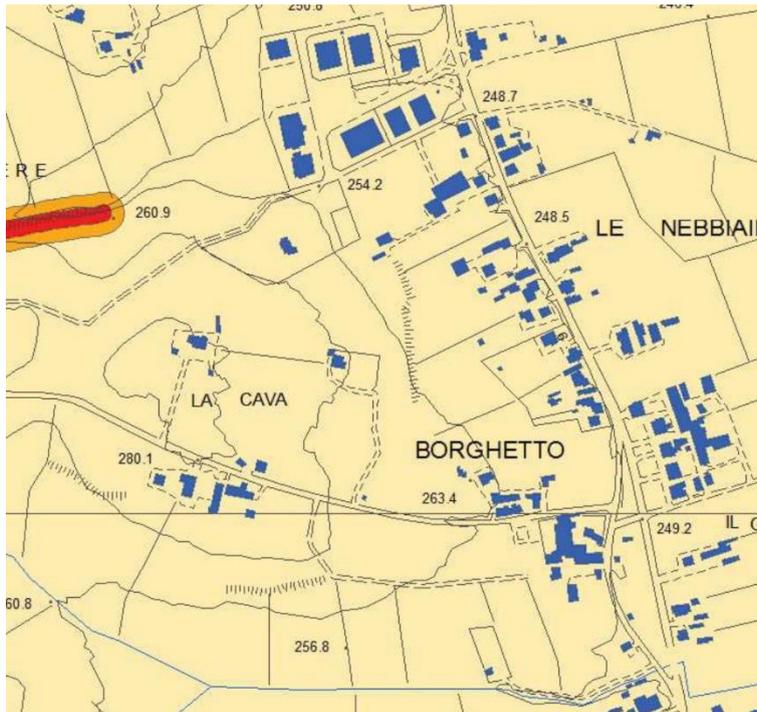
#### 5.1.2 Geomorfologia, caratteri e uso attuale del suolo

L'area oggetto di variante ricade parte in zona a pericolosità geomorfologica media.

G.2:

*Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%. Rientrano in questa classe di pericolosità i corpi di frana non attivi, le aree con presenza di depositi alluvionali con pendenze comprese tra il 10% ed il 25%, i terreni litoidi con pendenze <45% e le aree soggette ad erosione superficiale.*

Le peculiarità della variante non andranno ad incidere sulla struttura geologica del territorio.



ESTRATTO PS STUDI GEOLOGICI TAV. GI 07 CARTA PERICOLOSITA' GEOLOGICA scala 1.1000

## 5.2 Aria

### 5.2.1 Emissioni acustiche e clima acustico

Come premesso al paragrafo 7.1, e fermo restando che dovranno essere rispettati i limiti di emissione stabiliti per la classe acustica individuata dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, non si riscontrano particolari criticità in ordine al punto in oggetto.

### 5.2.2 Emissioni in atmosfera

La proposta di variante non determina nessun incremento rispetto al livello attuale di emissioni.

### 5.2.3 Inquinamento luminoso

La proposta di variante non determina nessun incremento rispetto al livello attuale di emissioni.

## 5.3 Acqua

### 5.3.1 Acque superficiali

La proposta di variante non determina alcun impatto significativo sul sistema delle acque superficiali.

### 5.3.2 Acque sotterranee

La proposta di variante non determina alcun impatto significativo sul sistema delle acque sotterranee.

### **5.3.3 Elementi di pericolosità idraulica nell'area in esame**

Come già esposto la zona in oggetto ricade in area a pericolosità idraulica irrilevante, come evidenziato nello studio geologico-idraulico del piano strutturale condotto ai sensi del D.P.G.R. 26/R/2007, per cui non si rilevano criticità in ordine alla pericolosità idraulica dell'area.

### **5.3.4 Approvvigionamento idrico**

La variante proposta non dà luogo a modificazioni tali da creare criticità su questa componente ambientale.

### **5.3.5 Smaltimento dei reflui**

La proposta di variante non determina alcun impatto significativo sul sistema dello smaltimento dei reflui.

## **5.4 Il paesaggio**

### **5.4.1 Implicazioni paesaggistiche**

La Variante proposta non modifica la naturale morfologia del terreno interessato, incrementando la mitigazione dell'intervento.

### **5.4.2 I vincoli sovraordinati**

#### **5.4.2.1 Vincolo paesaggistico**

L'area interessata dalla Variante non risulta assoggettata ad alcun vincolo paesaggistico tra quelli indicati dal D.lgs. 42/2004.

#### **5.4.2.2 Vincolo idrogeologico**

L'area oggetto di Variante è ricompresa fra quelle soggette al vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923

#### **5.4.2.3 Aree protette e parchi**

L'area oggetto di Variante risulta esterna ai Siti di Importanza Regionale (SIR) di cui alla L.R. 56/2000 e al sistema dei parchi e aree protette di cui alla L.R. 49/95.

## **5.5 Il patrimonio storico-architettonico**

### **5.5.1 Presenza di beni architettonici e culturali**

La variante non interferisce con beni architettonici o culturali vincolati ai sensi della ex 1089/39.

## **5.6 Flora e fauna**

### **5.6.1 Flora**

In considerazione dello stato attuale dei luoghi e delle finalità della variante proposta non si riscontrano particolari situazioni di criticità né particolari interferenze della variante nei riguardi dell'assetto attuale della flora del luogo.

### **5.6.2 Fauna**

Non si registra alcuna criticità in ordine alla fauna locale.

## **5.7 Rete infrastrutturale**

Gli obiettivi della variante proposta non interferiscono con la rete infrastrutturale esistente e non prevedono modifiche alla viabilità di accesso esistente né implementazioni particolari dei sottoservizi di zona.

## **5.8 Rifiuti**

In termini di rifiuti solidi urbani, in considerazione degli obiettivi della variante proposta, non si delineano particolari criticità, in ordine al loro incremento e smaltimento.

## **6. Valutazione delle possibili alternative**

Esaminando in via speditiva le possibili alternative all'intervento proposto, si ritiene non sussistere alternativa.

## **7. Esame della assoggettabilità della Variante a VAS**

In relazione ai contenuti della variante proposta, si possono trarre le seguenti conclusioni rispetto ai criteri di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. (Allegato 1 e art. 22):

- La Variante non genera impatti significativi o rilevanti per le sue caratteristiche di probabilità, durata, frequenza, reversibilità e cumulabilità;
- La Variante riguarda una modifica di tipo minore al dispositivo normativo allo strumento urbanistico in quanto si limita a modificare in modo non sostanziale la modalità di utilizzazione dell'area;
- Non si introducono rischi significativi per la salute umana, si prevedono interventi non traumatici per l'ambiente e si risolvono adeguatamente le connessioni con la viabilità esistente;
- La Variante normativa non riguarda od interessa in alcun modo aziende a rischio e con produzioni insalubri o pericolose;
- Con la variante in oggetto non è da prevedersi il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- Il quadro conoscitivo ambientale risulta adeguatamente aggiornato ed approfondito e son comunque previste le ordinarie indagini di approfondimento in fase esecutiva;
- Per quanto riguarda l'uso intensivo del suolo, la Variante non determina riduzione di terreni ad uso agricolo a favore di interventi edilizi, esattamente il contrario;
- La Variante non interessa aree vulnerabili o di valore naturale o culturale;
- La Variante non riguarda aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, aree ZPS, SIC, SIR;

- Non si modificano gli indirizzi e gli obiettivi del PS né del PO, e non si varia in modo significativo il quadro di riferimento per progetti ed altre attività, né per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative né attraverso la ripartizione delle risorse;
- Non si introducono modifiche che influenzano in modo significativo altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, rispetto al quadro delineato dagli strumenti vigenti;
- Le modifiche introdotte non sono rilevanti rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.
- Per le ragioni sovraesposte, considerato che la Variante introduce una modifica di tipo minore, che non comporta impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010, e considerato quanto evidenziato nei precedenti paragrafi, si ritiene di poter affermare che la Variante non determina nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per la salute umana o per lo stesso ambiente od impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## **CONCLUSIONI**

La variante in questione sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Si ribadisce infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invarianti strutturali e siano, pertanto, anche conformi con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo).

Può conseguentemente essere applicata alla presente variante la procedura di verifica di assoggettabilità semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 reputando che la stessa variante possa essere esclusa dalla procedura di VAS.

Gennaio 2024

Arch. De Andreis Ilaria