



COMUNE DI MONTEVARCHI

PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 54 DEL 08/03/2025

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO FINALIZZATA ALLA MODIFICA DI UN VERDE PUBBLICO S3B ALL'INTERNO DELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D, IN AREA CON DISCIPLINA DI INTERVENTO T6, AL FINE DI PROCEDERE ALLA SUA ALIENAZIONE - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) AI SENSI DELL'ART.22 DELLA L.R.10/2010 E S.S.M.M.I.I

L'anno 2025, il giorno otto del mese di Marzo alle ore 12:00 si è riunita in videoconferenza la Giunta Comunale.

Risultano presenti:

		Pres.	Ass.
CHIASSAI MARTINI SILVIA	Presidente		X
BUCCIARELLI CRISTINA	Assessore	X	
ALLEGRUCCI LORENZO	Assessore	X	
NOCENTINI SANDRA	Assessore	X	
PIOMBONI ANGIOLINO	Assessore	X	
BRANDI GIACOMO	Assessore	X	
TOTALE		5	1

Presiede il Vice Sindaco, Bucciarelli Cristina.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, avv. Capalbo Angelo.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 10/12/2024, con deliberazione del C.C. n.72 è stato approvato il Piano Strutturale del Comune di Montevarchi;
- in data 10/12/2024, con deliberazione del C.C. n.72 è stato approvato il Piano Operativo del Comune di Montevarchi;
- in data 28/02/2025 il Ps e il PO ai sensi dell'articolo 19 comma 7 della L.R.65/2014, hanno acquisito la loro efficacia in seguito alla pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURT n. 5 parte II in data 29/01/2025;
- con delibera di Giunta comunale n. 258 del 26/11/2024 veniva approvata la proposta dell'elenco dei beni da alienare per essere successivamente inseriti nel piano delle alienazioni;
- con deliberazione del C.C. n. 76 del 19/12/2024 è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025 redatto ai sensi dell'art.58, co.1, ultimo periodo, del D.L.112/2008, convertito con modifiche dalla L.133/2008 e modificato dall'art. 27, co. 1, del D.L. 201/2011 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito con modifiche dalla L.214/2012;
- in data 08.03.2025 con delibera n. 53 la Giunta Comunale ha fornito indirizzi per l'inserimento di un'area, ubicata nella zona produttiva di Levane e distinta al catasto terreni del Comune di Montevarchi al foglio n. 32 p.lla 929, tra i beni suscettibili di dismissione e valorizzazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni e per l'avvio del procedimento di variante urbanistica;
- gli indirizzi forniti dalla Giunta Comunale in merito alla variante urbanistica consistono nell'avviare il procedimento per la variante urbanistica necessaria alla riclassificazione dell'area suddetta destinata a verde pubblico S3b, in area con disciplina di intervento t6, all'interno della zona territoriale omogenea D, in modo da consentirne la futura alienazione, ai sensi delle disposizioni normative richiamate.

Considerato che:

- la proposta di Variante al Piano Operativo comunale vigente richiede l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 e sue successive modifiche ed integrazioni, rientrando nella fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 5 della medesima legge;
- ai sensi dell'art.5, co. 3 della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali qualora *“le modifiche ai piani e programmi di cui al co.2 [dello stesso articolo, siano minori ovvero] che determinano l'uso di piccole aree a livello locale [...] che definiscano [...] il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti”*;
- la presente proposta di Variante è finalizzata alla modifica di una piccola area individuata nel Piano Operativo come area per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico S3b all'interno dell'area urbana U3, in zona territoriale omogenea D ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, al fine di trasformarla in area con disciplina d'intervento t6.

Precisato che:

- tale operazione non muta il dimensionamento del Piano Operativo ovvero non comporta un superamento del dimensionamento del Piano Strutturale.

Considerato, inoltre, che:

- il Piano Strutturale e il Piano Operativo approvati con delibera di C.C. n. 72 del 10/12/2024 sono stati sottoposti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.10/2010 e del D.Lgs.152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- la proposta di variante costituisce una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia già disciplinati ovvero non prevedono nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non effettuano rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Piano Operativo che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio;
- in termini di impatti sull'ambiente le modifiche proposte, vista la loro modesta consistenza, non potranno che essere le stesse valutate al momento dell'approvazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo ovvero che rispetto alle valutazioni già effettuate, le variazioni proposte risultano influenti sulle risorse essenziali del territorio e non producono relazioni dirette o cumulative con problemi di ordine ambientale connessi ad aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il patrimonio culturale o rischi diretti per la salute umana;
- le modifiche non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o abbiano natura transfrontaliera;
- le modifiche non presentano caratteristiche tali da incidere negativamente su zone di pregio da un punto di vista naturalistico o del patrimonio culturale ovvero l'area oggetto di modifica di cui all'oggetto della presente Variante è collocata in una parte della città già interessata da un utilizzo intensivo del suolo;
- le modifiche in oggetto non comprendono aree in cui siano presenti “Beni Paesaggistici” ovvero che non contrastano con le previsioni e le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015 ed entrato in vigore il 20.05.2015 e che pertanto non occorre operare alcun adeguamento o conformazione ai sensi degli articoli 20 e 21 del PIT e dell'art. 31, co. 3 della L.R.65/2014.

Ritenuto pertanto ai sensi del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii. e della L.R.10/2010 e ss.mm.ii. di ottemperare a quanto ivi disposto ovvero di effettuare la procedura di VAS o di verifica di assoggettabilità a VAS preliminarmente all'avvio della procedura di variante al Piano Operativo.

Ritenuto, conformemente alla L.R. 10/2010, di individuare le autorità che sono coinvolte nel procedimento della presente variante al PO ma che restano confermate per tutte le successive varianti eventualmente da attuare sugli strumenti urbanistici salvo integrazioni o modifiche che si renderanno necessarie:

- Proponente: Servizio Urbanistica (nel caso di varianti proposte dal comune stesso, in altri casi il proponente stesso)
- Autorità Competente: Servizio infrastrutture e mobilità, qualità ambientale e transizione ecologica, impianti tecnologici, protezione civile, gestione e manutenzione patrimonio, parchi, giardini e cimiteri l'Autorità Competente VAS;

- Autorità Procedente: Consiglio Comunale, in quanto Organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio
- Soggetti competenti in materia ambientale, le pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici che devono ritenersi interessati agli impatti derivanti dall'attuazione di piani e programmi:
 - comuni limitrofi;
 - Regione Toscana - Settore VIA – VAS – OO.PP. di interesse strategico regionale;
 - Regione Toscana - Settore Pianificazione del territorio;
 - Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
 - Provincia di Arezzo;
 - Soprintendenza per i BAPPSAE di Siena – Grosseto – Arezzo;
 - Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana – Firenze;
 - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
 - ARPAT;
 - Azienda U.S.L. 8 Arezzo;
 - Autorità di Ambito Territoriale Ottimale Toscana Sud (rifiuti);
 - Servizi ecologici integrati Toscana;
 - AIT Autorità Idrica Toscana
 - Publiacqua s.p.a.

Preso atto del Documento Preliminare redatto dal proponente e trasmesso all'autorità competente, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che contiene le valutazioni, le informazioni e i dati necessari alla comprensione della proposta di variante al Piano Operativo, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della L.R. 10/2010.

Ritenuto pertanto di sollecitare l'autorità competente ad iniziare le consultazioni, trasmettendo il Documento Preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisire il parere entro trenta giorni dall'invio così come stabilito dall'art. 22 co. 3 della L.R.10/2010 ovvero di indire specifica Conferenza dei Servizi, qualora lo ritenesse opportuno per espletare il procedimento istruttorio.

Vista la L.R. n.65/2014.

Vista la L.R. n.10/2010 e successive modificazioni e integrazioni.

Visto il Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n.72 del 10/12/2024.

Visto il Piano Operativo approvato con Del. C.C. n.72 del 10/12/2024.

Visto il D.Lgs.152/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Considerato che, in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione espressa ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall'art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012, il presente procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS è propedeutico alla successiva variante al Piano Operativo configurandosi, quindi, come fase preliminare dell'iter di approvazione della variante stessa.

Ritenuto pertanto, di rimandare alla fase di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico la valutazione dei possibili riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio del comune.

Considerato che ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 49 e 147-bis del Decreto Legge n.267/2000 TUEL il Dirigente, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia il parere di regolarità tecnica attestante la correttezza dell'azione amministrativa.

D E L I B E R A

1. Di fare proprie le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Di prendere atto della delibera n. 53 del 08.03.2025 della Giunta Comunale, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale l'area in premessa rappresentata viene inserita nell'elenco dei beni suscettibili di dismissione e dell'indirizzo di attivazione del procedimento di variante

urbanistica al Piano Operativo, funzionale all'inserimento della stessa area nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025.

3. Di prendere atto del *Documento Preliminare* redatto dal *proponente*, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, contenente le informazioni e i dati necessari alla comprensione della Variante e alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante suddetta, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della L.R. 10/2010.
4. Di avviare per le motivazioni espresse in narrativa ed ai sensi della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante al Piano Operativo al fine di trasformare l'area ubicata della zona produttiva di Levane e distinta al catasto terreni del Comune di Montevarchi al foglio n. 32 p.lla 929 finalizzata alla trasformazione della stessa da verde pubblico S3b, in area con disciplina di intervento t6, all'interno della zona territoriale omogenea D.
5. Di individuare le seguenti autorità coinvolte nel procedimento:
 - Proponente: Servizio Urbanistica (nel caso di varianti proposte dal comune stesso, in altri casi il proponente stesso)
 - Autorità Competente: Servizio infrastrutture e mobilità, qualità ambientale e transizione ecologica, impianti tecnologici, protezione civile, gestione e manutenzione patrimonio, parchi, giardini e cimiteri l'Autorità Competente VAS;
 - Autorità Procedente: Consiglio Comunale, in quanto Organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio
 - Soggetti competenti in materia ambientale, le pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici che devono ritenersi interessati agli impatti derivanti dall'attuazione di piani e programmi:
 - comuni limitrofi;
 - Regione Toscana - Settore VIA – VAS – OO.PP. di interesse strategico regionale;
 - Regione Toscana - Settore Pianificazione del territorio;
 - Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
 - Provincia di Arezzo;
 - Soprintendenza per i BAPPSAE di Siena – Grosseto – Arezzo;
 - Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana – Firenze;
 - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
 - ARPAT;
 - Azienda U.S.L. 8 Arezzo;
 - Autorità di Ambito Territoriale Ottimale Toscana Sud (rifiuti);
 - Servizi ecologici integrati Toscana;
 - AIT Autorità Idrica Toscana
 - Publiacqua s.p.a.
6. Di dare mandato all'*autorità competente* di aprire le consultazioni con i soggetti competenti in materia ambientale sopra individuati al fine di acquisire il parere entro trenta giorni dall'invio così come stabilito dall'art.22 co.3 della L.R.10/2010 ovvero di indire specifica Conferenza dei Servizi, qualora lo ritenesse opportuno per espletare il procedimento istruttorio.
7. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile (I.E.), ai sensi dell'art.134, comma 4, D.Lgs.267/2000, con votazione unanime resa per alzata di mano.
8. Di inoltrare, copia della presente deliberazione al Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente per quanto di competenza.

Data lettura del presente verbale, il medesimo viene approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
avv. Capalbo Angelo

IL VICE SINDACO
Bucciarelli Cristina

Le firme, in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Montevarchi ai sensi dell'art 22 del D.Lgs 82/2005.



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

2° Settore Urbanistica – Edilizia - Servizio Urbanistica

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO (APPROVATO CON DEL. C.C. 72 DEL 10/12/2024) FINALIZZATA ALLA MODIFICA DI UN VERDE PUBBLICO S3b ALL'INTERNO DELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D, IN AREA CON DISCIPLINA DI INTERVENTO t6, AL FINE DI PROCEDERE ALLA SUA ALIENAZIONE SECONDO QUANTO DISPOSTO NELL'ELENCO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE



**DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

ai sensi dell'art. 22 della L.R.10/2010 e s.m.i.

Marzo 2025

Arch. Patrizia Belardini

INDICE

Premessa

1. RIFERIMENTI GENERALI

- 1.1 Aspetti procedurali
- 1.2 La Verifica di Assoggettabilità a VAS nel quadro normativo vigente
- 1.3 Soggetti coinvolti nel procedimento

2. IL DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

- 3.1 Inquadramento territoriale dell'area
- 3.2 Inquadramento catastale
- 3.3 Documentazione fotografica
- 3.4 I contenuti, le finalità e le azioni della variante

4. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE VIGENTE

- 4.1 Il Piano Strutturale
- 4.2 Il Piano Operativo
- 4.3 Il Piano comunale di classificazione acustica

5. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE (PIT/PPR)

6. ESAME DEL QUADRO ANALITICO PROVINCIALE (PTCP)

7. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI POTENZIALI

8. ELEMENTI PER L'ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VAS

9. CONCLUSIONI

Premessa

Il presente studio costituisce il Documento Preliminare necessario per consentire l'avvio della fase di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica relativa alla Variante puntuale al Piano Operativo di Montevarchi, finalizzata alla modifica di un verde pubblico S3b in area con disciplina di intervento t6, all'interno della zona territoriale omogenea D, al fine di procedere con successivi all'inserimento della stessa nel piano delle alienazioni e secondo gli indirizzi forniti dalla Giunta Comunale con la delibera di approvazione dell'elenco. L'area in oggetto risulta essere distinta al catasto terreni del Comune di Montevarchi al foglio n. 32 p.la 929.

Si tratta di un'area destinata a verde pubblico, situata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e individuato all'interno dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale nella tavola ST4 *Territorio Urbanizzato e Territorio Rurale*, realizzata contestualmente alla realizzazione dei fabbricati a destinazione produttiva nei primi anni 2000.

Il presente documento preliminare, redatto per la verifica di assoggettabilità alla VAS, illustra i contenuti della proposta di Variante puntuale al PO; nelle pagine che seguono sono contenuti i dati e le informazioni necessarie alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intendono apportare all'atto di governo del territorio interessato dalla Variante.

1 RIFERIMENTI GENERALI

1.1 Aspetti procedurali

La proposta di Variante al Piano Operativo comunale vigente richiede l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 e sue successive modifiche ed integrazioni.

A tal proposito si puntualizza che la Regione Toscana, al fine di coordinare fattivamente il processo valutativo con le fasi previste già dalla LR 65/2014 e ss.mm.ii. per l'approvazione degli strumenti della pianificazione, come pure degli atti di governo del territorio e delle relative Varianti, ha stabilito all'art. 8 della LR 10/2010, e ss.mm.ii., specifiche norme per la "semplificazione dei procedimenti" andando ad ottimizzare il quadro della tempistica.

Nel prospetto che segue è riportata la sintesi delle fasi di redazione, adozione ed approvazione della proposta di Variante al PO e dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi, rispettivamente, della LR 65/2014 e della LR 10/2010, e loro successive modifiche ed integrazioni.

Fasi del procedimento	Documenti/Atti	Tempistica
1 Trasmissione telematica all'Autorità competente	Documento preliminare per la Verifica di assoggettabilità	
2 Trasmissione ai soggetti interessati e agli Enti competenti in materia ambientale		Entro 10 gg dalla data di cui al p.to 1
3 Consultazione e trasmissione degli eventuali contributi		30 gg dalla data di cui al p.to 2
4 Decisione in merito all'assoggettabilità da parte dell'Autorità competente	Provvedimento di esclusione o meno dalla VAS	Entro 90 gg dalla data di cui al p.to 2

La presente proposta di Variante è soggetta alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS in

considerazione del fatto che essa rientra nella fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 5 "Ambito di applicazione" della sopracitata Legge: la presente variante al Piano Operativo comunale è infatti finalizzata alla modifica di una piccola area individuata nel Piano Operativo come area per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico S3b - *giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree* - all'interno dell'area urbana U3, in zona territoriale omogenea D, al fine di trasformarla in area con disciplina d'intervento t6.

La procedura di cui all'art. 22 prevede che l'Autorità competente trasmetta il presente documento, entro 10 gg dal ricevimento dello stesso, agli Enti competenti in materia ambientale, in modo da avviare la fase di consultazione.

Per lo svolgimento della fase di consultazione, di cui al comma 3 dell'art. 22, è prevista una durata temporale di 30 gg. entro i quali i Soggetti competenti in materia ambientale possono trasmettere i propri contributi.

Esaurita tale fase, l'autorità competente, sentita l'autorità procedente o il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.

Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente.

1.2 La Verifica di Assoggettabilità a VAS nel quadro normativo vigente

L'approvazione della Direttiva 2001/42/CE in materia di "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" ha posto l'attenzione sulla necessità di introdurre un cambiamento radicale di prospettiva nelle modalità di elaborazione degli strumenti di pianificazione. Il perseguimento di uno sviluppo più sostenibile ha spinto la dottrina e gli stati europei a tentare di rendere efficace l'integrazione di obiettivi e criteri di sostenibilità ambientale nei processi decisionali strategici, quali sono la pianificazione e la programmazione, attraverso una particolare tipologia di valutazione ambientale cioè la Valutazione Ambientale Strategica. Una interessante innovazione della direttiva riguarda il momento di applicazione della valutazione stessa che "deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma" in modo da consentire l'analisi degli effetti potenziali delle trasformazioni sull'ambiente, tenendone conto già in fase di redazione e orientandone, quando necessario, i contenuti. Un altro elemento innovativo è la sostanziale partecipazione del "pubblico" nel processo valutativo, nonché le misure previste per il

"monitoraggio" durante l'attuazione del piano al fine di contrastare gli effetti negativi derivanti

dall'attuazione degli stessi e con ciò consentendo di effettuare delle correzioni al processo in atto.

L'Italia ha recepito tale normativa europea nel 2006 con l'approvazione del D.Lgs.n.152/2006 "Norme in materia ambientale". Successivamente tale decreto è stato modificato ed integrato dal D.Lgs.n.4/2008, con il quale il legislatore nazionale ha demandato alle Regioni la disciplina delle competenze proprie e degli altri enti locali in materia di valutazione ambientale di piani e programmi.

In verità, la Regione Toscana aveva già dato attuazione alle previsioni della direttiva 2001/42/CE, con la L.R. 1/2005 che all'art.11 statuiva: "I comuni, le province e la Regione, ai fini dell'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale [e, salva diversa previsione del piano strutturale, gli atti di governo del territorio], provvedono all'effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana" e con il relativo Regolamento di attuazione in materia di valutazione integrata D.P.G.R.n. 4/R/2007. Tuttavia, a seguito del D.Lgs. 4/2008 la Regione ha dovuto rivedere la propria disciplina in materia. Con la L.R. n.10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" e successive integrazioni e modificazioni, la Regione Toscana si è dotata di una propria normativa in materia di VAS, che da attuazione alla complessiva regolamentazione contenuta nella normativa nazionale in materia.

La direttiva europea, le norme statali e regionali specificano l'ambito di applicazione della VAS, precisando quali sono gli adempimenti necessari per quando i piani e programmi prevedono l'uso di piccole aree a livello locale e modifiche minori dei piani e dei programmi già sottoposti a VAS. In questo caso la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente. Questa procedura di valutazione, denominata "verifica di assoggettabilità alla VAS", è svolta a livello di normativa regionale secondo le disposizioni di cui all'art. 22 della Legge Regionale n.10/2010 e prevede l'elaborazione di un Documento Preliminare da parte del proponente dell'ipotesi di Variante al piano che contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante stessa, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della stessa legge regionale. L'autorità competente, ricevuto il Documento Preliminare, avvia le consultazioni coinvolgendo i soggetti competenti in materia ambientale, il cui parere deve essere acquisito entro il termine massimo di 30 giorni dall'invio del Documento Preliminare. Infine, previa audizione del proponente, tale autorità si pronuncia, a seconda dell'esito della verifica, dichiarando che la Variante deve essere assoggettata alla vera e propria procedura di VAS o, al contrario, che non è assoggettabile. In quest'ultimo caso, l'autorità competente ha la facoltà di dettare le prescrizioni necessarie al fine di garantire la sostenibilità ambientale del piano o programma. Le conclusioni del provvedimento di verifica sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web del proponente e dell'autorità competente.

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi relativi al procedimento di VAS.

Normativa di riferimento Nazionale

- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - "Norme in materia ambientale" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 88 del 14 aprile 2006 - Supplemento Ordinario n. 96 e ss.mm.ii. (in particolare D.Lgs. 4/2008 e

D.Lgs. 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea disciplinando VIA e VAS.

Normativa di riferimento Regionale

- Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii Norme per il governo del territorio;
- Legge Regionale 10/2010 e ss.mm.ii Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

La Valutazione Ambientale Strategica è un procedimento “sistematico”, teso a valutare gli effetti ambientali di iniziative di piano, di programma, o di politica, al fine di garantire che le conseguenze delle scelte siano incluse e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, parimenti alle considerazioni di ordine economico e sociale. Da tale definizione emerge come la VAS rappresenti uno strumento importante a servizio della realizzazione concreta delle politiche dello “sviluppo sostenibile”, uno dei punti fermi di una moderna programmazione di ogni politica pubblica.

Elaborare un piano o programma in un quadro di valutazione strategica significa, ad un tempo:

- integrare la variabile ambientale nelle scelte programmatiche, sin dal momento della definizione dello scenario di base, delle alternative percorribili e dei criteri di valutazione;
- attivare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati alla formazione dell’atto di governo del territorio, in un’ottica di trasparenza, di dialogo e confronto, nonché in una logica forte di mutua responsabilizzazione, cooperazione e interazione tra diversi soggetti portatori di interessi;
- razionalizzare il processo di formazione e adozione della Variante Generale quinquennale al Piano Operativo, anche alla luce del principio della sussidiarietà, in specie, di tipo orizzontale, tra Enti pubblici.

Due sono i punti di grande innovazione che distinguono la VAS e la rendono uno strumento qualitativamente diverso da altre procedure di valutazione. Innanzitutto, la Valutazione Ambientale Strategica è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all’avvio della relativa procedura legislativa.

La ratio di tale scelta è garantire che gli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La VAS costituisce per i piani e i programmi a cui si applica, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione.

L’altro elemento distintivo è il carattere di completezza e onnicomprensività: la VAS impone infatti di guardare all’ambiente nel suo complesso e agli effetti che su di esso può avere il piano oggetto di verifica. Non è un caso che la Parte Seconda del D.Lgs 152/2006 accolga una definizione quanto mai ampia di ambiente come “sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici” (art. 5 co. 1, lett. c).

Le verifiche di coerenza verticale e orizzontale, infatti, introducono la dimensione del rapporto tra il piano o programma oggetto di valutazione e la normativa e la pianificazione esistente, mettendone a confronto gli obiettivi strategici.

1.3 Soggetti coinvolti nel procedimento

Il presente documento preliminare costituisce presupposto per la definizione del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi e per effetto dei disposti di cui all'art. 22 della LR 10/2010, e ss.mm.ii, che accompagna la proposta di Variante.

A tal proposito, si fa presente che i Soggetti coinvolti nel procedimento sono individuati ai sensi dei disposti dell'art. 18, come pure gli Enti competenti in materia ambientale deputati al rilascio di pareri o nullaosta, ai sensi dell'art. 20 della sopracitata Legge regionale.

Inoltre, nel presente paragrafo vengono distinti, sulla base delle "definizioni" di cui all'art. 4 della medesima LR 10/2010 il Proponente della Variante, nonché l'Autorità procedente e l'Autorità Competente.

In particolare, queste ultime sono articolate come segue:

Proponente: Servizio Urbanistica

Autorità Competente: Servizio infrastrutture e mobilità, qualità ambientale e transizione ecologica, impianti tecnologici, protezione civile, gestione e manutenzione patrimonio, parchi, giardini e cimiteri l'Autorità Competente VAS;

Autorità Procedente: Consiglio Comunale, in quanto Organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

Gli artt. 19 e 20 della LR 10/2010 e ss.mm.ii. stabiliscono i criteri per l'individuazione, da parte dell'Autorità competente e in collaborazione con l'Autorità procedente, degli Enti Territoriali interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale:

- comuni limitrofi;
- Regione Toscana - Settore VIA – VAS – OO.PP. di interesse strategico regionale;
- Regione Toscana - Settore Pianificazione del territorio;
- Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
- Provincia di Arezzo;
- Soprintendenza per i BAPPSAE di Siena – Grosseto – Arezzo;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana – Firenze;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- ARPAT;
- Azienda U.S.L. 8 Arezzo;
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale Toscana Sud (rifiuti);
- Servizi ecologici integrati Toscana;
- AIT Autorità Idrica Toscana
- Publiacqua s.p.a.

2 IL DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Il presente Documento Preliminare illustra e tratta:

- i contenuti della Variante al Piano Operativo (gli obiettivi, le azioni, ecc);
- l'esame del quadro analitico comunale con specifico riferimento alla disciplina del Piano Strutturale e del Piano Operativo vigenti;
- l'analisi dei contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) rilevanti per gli obiettivi specifici e per l'area interessata dalla Variante al PO;
- l'analisi dei contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Arezzo;
- la valutazione degli effetti ambientali potenziali;
- le considerazioni sulla verifica di assoggettabilità a VAS della Variante.

Ai sensi dell'art. 5 dell'Accordo siglato tra il Ministero delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana, sottoscritto il 17 maggio 2018, le proposte di Variante come quella in oggetto non prevedono più la specifica procedura di adeguamento al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano.

Nel redigere il presente documento la scelta è stata quella di basare l'analisi anche su documenti già redatti da professionisti e amministrazioni, ad oggi atti ufficiali, rispettando il Principio di Economicità degli atti ai sensi dell'Art.1 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii. evitando una sistematica duplicazione del lavoro di reperimento dati e della loro interpretazione.

Le principali fonti utilizzate sono le seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Comune di Montevarchi.

In particolare si evidenzia che per lo Stato dell'Ambiente si rimanda a quanto contenuto nel Rapporto Ambientale di VAS elaborato, ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010 e ss.mm.ii. contestualmente al Piano Operativo vigente approvato con DCC n. 72 del 10 Dicembre 2024.

3 I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

3.1 Inquadramento territoriale dell'area

L'area oggetto della presente variante, è un terreno di proprietà del Comune di Montevarchi, situato all'interno della zona produttiva di Levane, in prossimità di un importante snodo viabilistico. Questo snodo, rappresentato dalla rotatoria sulla Strada Regionale 69, permette l'accesso al centro abitato di Levane e la deviazione del traffico proveniente da Montevarchi verso Siena e Arezzo, ottimizzando così la gestione dei flussi di mobilità.



Ortofoto 2025 con indicazione dell'area

3.2 Inquadramento catastale

L'area è distinta al catasto terreni del Comune di Montevarchi al foglio n. 32 p.lla 929 come di seguito rappresentata.



3.3 Documentazione fotografica

L'area destinata a verde pubblico è situata all'interno del perimetro urbanizzato e si trova tra due lotti edificati nei primi anni 2000. Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di Levane SS69 è stato adottato e approvato dal Consiglio Comunale con le deliberazioni n. 99 dell'8 novembre 2001 e n. 58 del 6 giugno 2002. Le opere di urbanizzazione primaria sono state completate e collaudate, come attestato dal protocollo n. 41113 del 09.11.2009.

Attualmente, l'area ha una funzione di filtro ambientale: è una fascia alberata che mitiga l'impatto tra le due attività produttive adiacenti. È contenuta tra i due muri di cinta, in prossimità dei quali si trovano due strisce pavimentate in autobloccanti, nella parte residua compresa sono allocate 9 piante da frutto su tappeto erboso spontaneo. Rientra nel piano delle manutenzioni del Comune e viene regolarmente curata con tagli dell'erba e interventi di potatura degli alberi presenti.

In pratica, si tratta di una striscia di verde pubblico tra due lotti produttivi, delimitata inoltre da un lato da un'altra fascia verde lungo la Strada Neruda 51, che conduce al ponte Leonardo, e dall'altro dal marciapiede su via dello Zodiaco, che porta al piazzale del Planetario.

All'interno dell'area sono presenti tre lampioni della pubblica illuminazione e le relative canalizzazioni che garantiscono, in relazione all'attuale destinazione dell'area la sicurezza e la fruibilità dell'area. Non è presente nessun'altro sottoservizio pubblico.



Veduta dell'area verso Piazzale del Planetario

3.4 I contenuti, le finalità e le azioni della variante

La variante puntuale al Piano Operativo si rende necessaria per poter inserire tale area del piano delle alienazioni, il piano è infatti uno strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del proprio patrimonio immobiliare disponibile. In particolare, ai sensi dell'art. 58 c. 2 del D.L. 112/2008, l'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. La deliberazione di approvazione del piano di alienazione e valorizzazione, di competenza del consiglio, è preceduta da altra distinta deliberazione, con cui l'organo di governo (la Giunta Comunale) individua, redigendo apposito elenco, i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Tale delibera, precede l'adozione del Piano e contiene la sola elencazione dei beni immobiliari individuati.

La deliberazione dell'elenco degli immobili suscettibili di detta valorizzazione o dismissione è emanata sulla base delle risultanze del competente settore dell'amministrazione comunale che ha attivato la procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente.

E' proprio a tal fine che risulta necessaria una trasformazione della destinazione urbanistica dell'area.

L'obiettivo dell'Amministrazione è quello di operare una trasformazione di quest'area, anche nell'ottica complessiva di arrivare, nel tempo, a impedire che parti della città poco frequentate divengano luoghi di degrado e di abbandono.

Pertanto, la Giunta Comunale ha ritenuto opportuno dare indirizzi in merito all'alienazione di tale area con l'intento di inserirla, successivamente all'avvio della variante, nel Piano delle alienazioni attribuendole la Disciplina di intervento di tipo 6 (t6) (art. 27 delle NTA del PO), coerente con quella dei lotti adiacenti, senza assegnazione di una specifica capacità edificatoria, in luogo della destinazione d'uso in spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico - giardini pubblici o di uso pubblico (s3b) (art.15 comma 2 delle NTA del PO), lasciando invariata la destinazione come zona territoriale omogenea D ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

Tale trasformazione, non determina una perdita in termini ambientali, in quanto questa parte della città nel suo complesso è già caratterizzata dalla presenza di numerose attività produttive e le adiacenti aree a destinazione residenziale poste nelle immediate vicinanze essendo già dotate di spazi privati adibiti a giardini, resede ed orti comunque non beneficiano della presenza di tale striscia di verde peraltro non essendo attrezzata non risulta essere un punto di riferimento per le attività all'aperto.

L'opzione di ricucire l'area con l'edificato produttivo in modo più compatto su un contesto territoriale già in parte compromesso, risulta, da un punto di vista ambientale, maggiormente sostenibile rispetto ad una urbanizzazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato più diffusa e dispersa che accentuerebbe la perdita di suoli ineditati.

Nel complesso le modifiche effettuate nella Variante al Piano Operativo in oggetto costituiscono una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia ovvero non prevedono nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non effettuano rivisitazioni quantitative del

dimensionamento del vigente Piano Operativo che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio.

La presente variante prevede pertanto l'attribuzione a tale area della disciplina di intervento t6 coerentemente con i fabbricati tra cui risulta compresa, nello specifico l'area dovrebbe risultare sottoposta alla disciplina dell'articolo 27 delle NTA del PO che di seguito si riporta, mantenendo invariata l'appartenenza alla zona territoriale omogenea D.

Art. 27 - Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) consente la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, demolizione con ricostruzione, la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche, come definite dalle norme regionali, agli edifici specialistici esistenti a destinazione industriale e artigianale posti all'interno del territorio urbanizzato, nelle aree loro dedicate.

2. La disciplina di intervento di tipo 6 consente per gli edifici esistenti specialistici industriali e artigianali esistenti, che non cambiano destinazione d'uso, i seguenti interventi, tra loro alternativi;

a) interventi di sostituzione edilizia, come definiti dalle norme regionali, che possono comportare l'aumento della SE fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo, pari al 60% del lotto fondiario e un'altezza dell'edificio come definita dai parametri regionali di 12,50 ml.;

b) le addizioni volumetriche con incremento della SE esistente per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo del 60%, con altezza pari all'edificio esistente fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 30;

c) la sopraelevazione fino al raggiungimento di un'altezza massima di 12,50 ml.

Gli interventi a) e b) osservano le prescrizioni per gli impianti fotovoltaici di cui al successivo art. 28, comma 6.

3. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6), come la disciplina t5, consente agli edifici con destinazione artigianale e industriale la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 60% e con altezza massima di 5,50 ml.

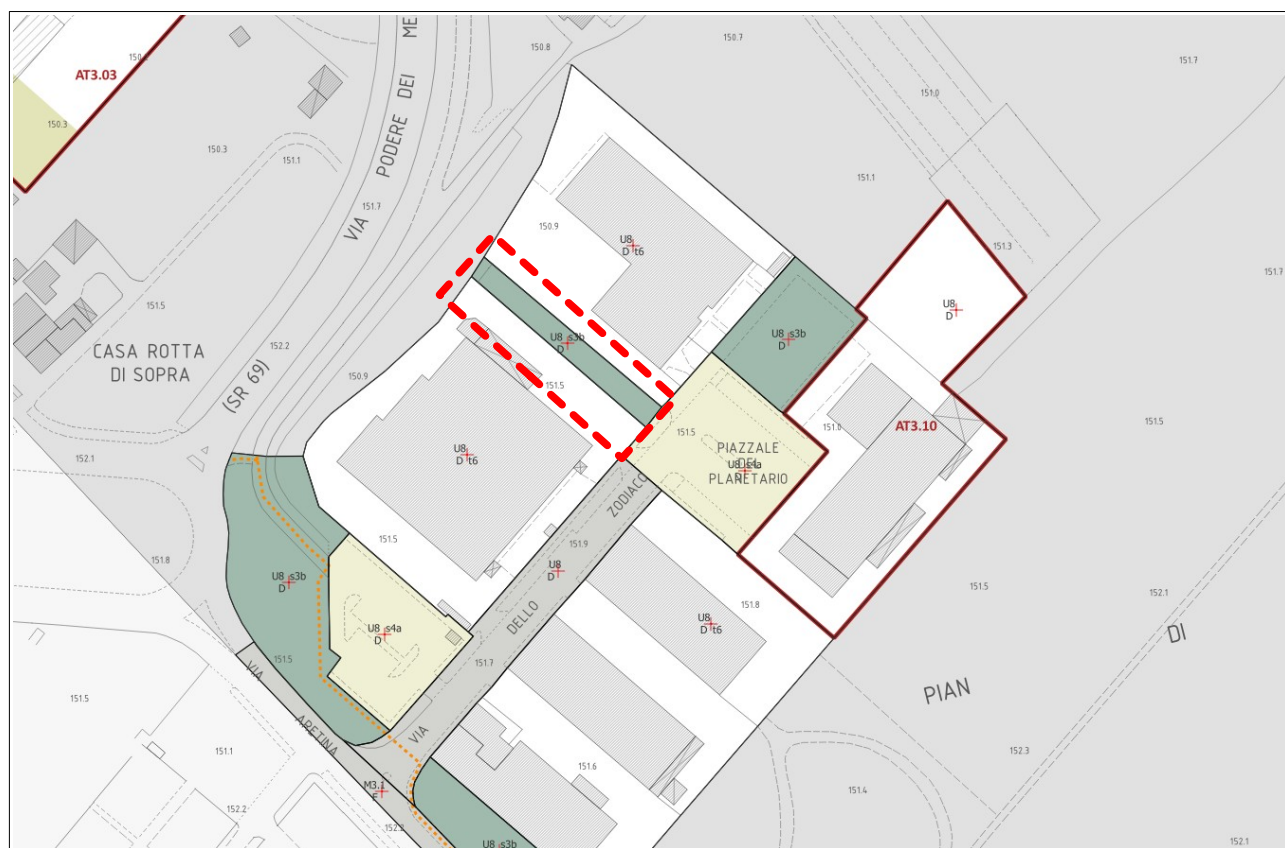


Tavola PO.10 vigente/stato attuale

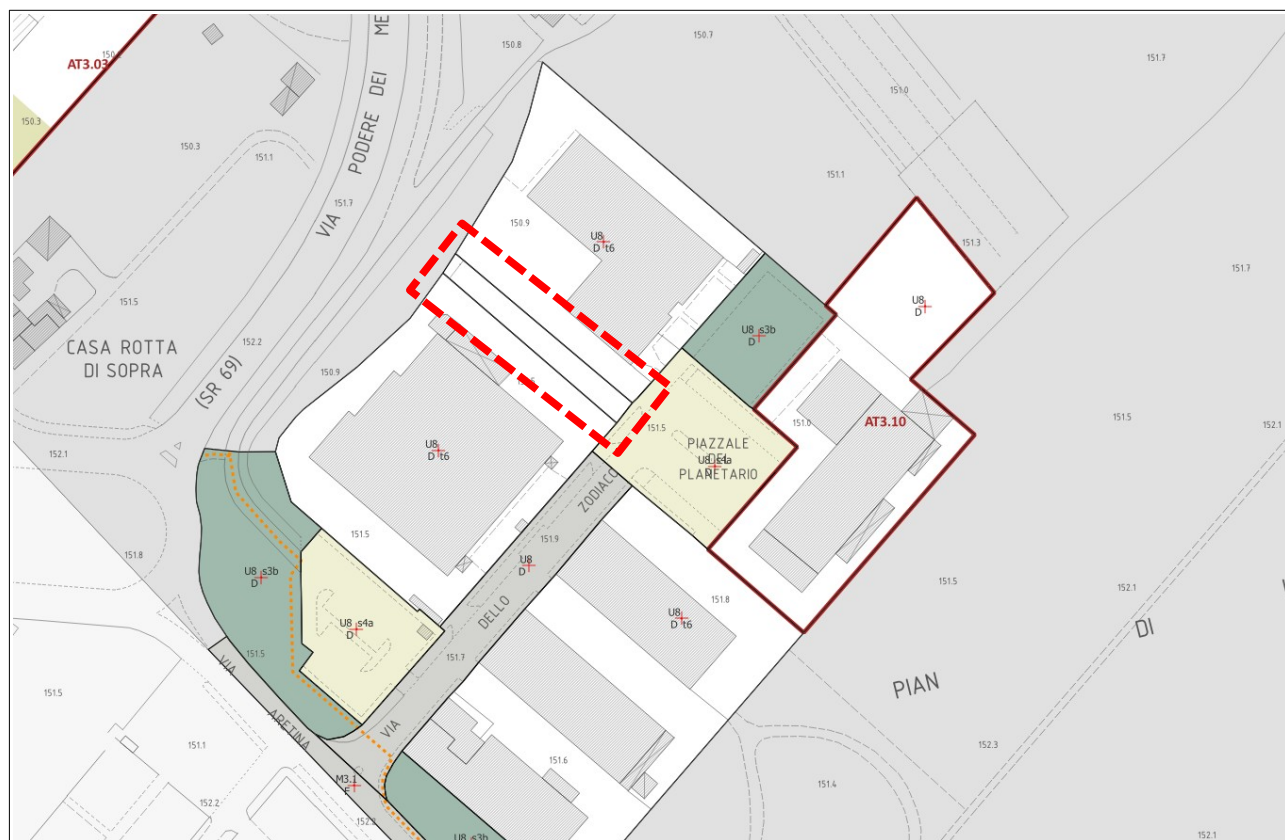


Tavola PO.10 vigente/stato modificato

Per analizzare nel dettaglio la modifica occorre evidenziare che la superficie a verde pubblico è di mq 441. Per eseguire una verifica puntuale degli standard ai sensi del DM 1444/1968 attualmente vigente occorre considerare la tabella riportata nella Relazione del Piano Operativo a pag. 11.

	standard esistenti e di progetto									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1	27.053	1,83	81.004	5,49	111.676	7,57	177.111	12,01	396.844	26,91
UTOE 2	8.928	3,39	2.178	0,83	55.974	21,25	88.907	33,75	155.987	59,22
UTOE 3	10.846	3,68	13.550	4,59	26.606	9,02	62.081	21,04	113.083	38,32
UTOE 4	10.406	1,92	21.305	3,94	36.257	6,70	95.165	17,59	163.133	30,15
UTOE 5	0	0,00	669	1,10	257	0,42	4.888	8,05	5.814	9,58
territorio comunale	57.232	2,17	118.707	4,50	230.770	8,76	428.151	16,25		
	834.861									
	31,68									

Le modifiche degli standard urbanistici che si pongono in variante riguardano il verde pubblico dell'UTOE 3 di Levane che complessivamente passa da mq 62.081,00 a mq 61.640,00 e rispettivamente gli abitanti a mq. passano da 21,04 a 20,89.

Come si evince dai calcoli, la modifica è minima e non incide sul calcolo complessivo degli standard per l'UTOE n. 3 di Levane, come descritto in precedenza. Tale modifica non incide complessivamente sugli

standards complessivi per il Territorio Comunale in quanto le superfici a verde pubblico per abitante passano da 16,25 a 16,23.

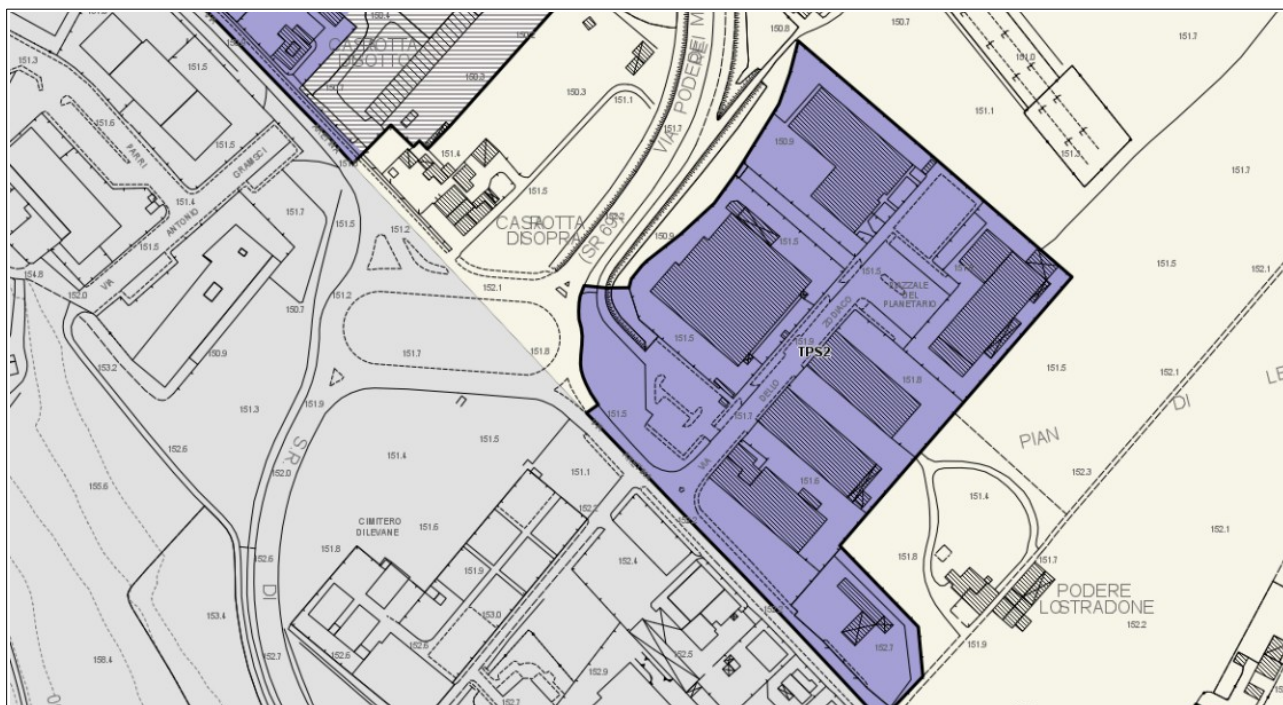
	standard esistenti e di progetto									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1	27.053	1,83	81.004	5,49	111.676	7,57	177.111	12,01	396.844	26,91
UTOE 2	8.928	3,39	2.178	0,83	55.974	21,25	88.907	33,75	155.987	59,22
UTOE 3	10.846	3,68	13.550	4,59	26.606	9,02	61.640	20,89	112.642	38,17
UTOE 4	10.406	1,92	21.305	3,94	36.257	6,70	95.165	17,59	163.133	30,15
UTOE 5	0	0,00	669	1,10	257	0,42	4.888	8,05	5.814	9,58
territorio comunale	57.232	2,17	118.707	4,50	230.770	8,76	427.710	16,23		
	834.420									
	31,66									

4. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE VIGENTE

Per la redazione della Variante puntuale al PO viene fatto riferimento agli strumenti della pianificazione comunale (PS, PCCA e PO), al Piano regionale di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) ed al Piano di Coordinamento provinciale (PTCP).

4.1 Piano Strutturale

Il Piano Strutturale inquadra l'area nel territorio urbanizzato - tessuti della città produttiva e specialistica - tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali (TPS2)



Le aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato sono da considerarsi territorio rurale ai sensi dell'art. 64 della stessa L.R. 65/2014.

2. Il perimetro del TU include le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di realizzazione, sulla base di piani attuativi e interventi diretti in vigore all'adozione del presente PS.

3. Ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2014 il Territorio Urbanizzato comprende inoltre alcune aree di margine individuate sulla base delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana e che contribuiscono a qualificare il disegno dei margini urbani. Tali aree interessano esclusivamente i margini e gli spazi aperti interclusi del sistema urbanizzato di fondovalle, cioè degli insediamenti di Montevarchi, Levanella e Levane, e la loro individuazione è correlata anche alla realizzazione di dotazioni e/o infrastrutture pubbliche e di interesse collettivo, con gli obiettivi specifici e le finalità definite in dettaglio al Titolo V delle presenti Norme con riferimento alle singole Unità Territoriali Organiche Elementari.

4. Il perimetro del TU non determina l'identificazione di aree potenzialmente edificabili, bensì identifica il limite entro il quale, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 (Conferenza di Copianificazione), si possono eventualmente localizzare gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione urbanistica.

Ha valore prescrittivo per i Piani Operativi, fatte salve le eventuali precisazioni, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente art. 3.

5. Nel Territorio Urbanizzato il Piano Strutturale riconosce, oltre ai centri antichi e ai tessuti di antica formazione di cui al successivo art. 25, i seguenti tessuti delle urbanizzazioni contemporanee (morfortipi), così come individuati nella Tavola ST3:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
- T.R.1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi;
- T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto;
- T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata;
- T.R.6 Tessuto a tipologie miste;
- T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine;
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - frange periurbane e città diffusa
- T.R.8 Tessuto lineare;
- Tessuti della città produttiva e specialistica
- T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare;
- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali;
- T.P.S.3 Insule specializzate.

6. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica nelle loro previsioni tengono conto degli obiettivi indicati dal PIT-PPR per i diversi morfortipi delle urbanizzazioni contemporanee, declinati al successivo art. 24 ed all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato assumono le seguenti direttive di carattere generale:

- nelle previsioni di trasformazioni edilizie dei suoli, privilegiare il completamento e la ricucitura degli insediamenti esistenti e gli interventi di rigenerazione urbana, valorizzando le "reti verdi e blu" e le permanenze di valore naturalistico e ambientale;
- per eventuali nuove edificazioni e ristrutturazioni urbanistiche, prevedere densità edilizie, impianto, caratteristiche tipologiche, volumetrie e altezze congruenti con il contesto, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendone al minimo l'impermeabilizzazione;
- tutelare e riqualificare le visuali, individuando azioni e modalità attuative per la qualificazione del margine urbano e per una migliore definizione dell'intero assetto urbano, anche sotto il profilo paesaggistico.

Art. 24 - Tessuti delle urbanizzazioni contemporanee

1. Il PS per ciascun tessuto (morfortipo) delle urbanizzazioni contemporanee definisce nei successivi commi specifici obiettivi e direttive, tenendo conto anche delle criticità rilevate.

2. Obiettivi specifici per i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista sono:

- tutelare la struttura consolidata e conferire dimensione urbana incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete degli spazi pubblici e del verde urbano;
- riqualificare i fronti urbani verso l'esterno e definire un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto;
- definire un disegno urbano compiuto, realizzare una migliore integrazione tra i tessuti e i singoli comparti attraverso il progetto di suolo e lo spazio aperto pubblico e collettivo e completare gli interventi rimasti interrotti;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico e architettonico.

Le direttive per il Piano Operativo sono:

- progettare la rete degli spazi pubblici in connessione ai servizi a scala di quartiere, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti per migliorare le connessioni ciclo-pedonali;
- realizzare nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico o aree degradate e/o dismesse o sottoutilizzate o brandelli di aree agricole intercluse, individuando aree attrezzate accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica, creando permeabilità tra spazio urbano e spazio aperto, con percorsi, fasce alberate e elementi verdi in genere, e valorizzando i varchi visivi.

Per il morfortipo T.R.1 (tessuti consolidati della prima espansione di Montevarchi, con gli isolati intorno all'asse di viale Diaz) si dovrà in particolare:

- evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione;
- mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia e negli isolati per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle aree interne creando una rete continua di spazi fruibili, anche in collegamento con una rete di percorsi pedonali e ciclabili.

Per il morfortipo T.R.2 (tessuti consolidati caratterizzati da omogeneità e regolarità di impianto, con una certa uniformità tipologica, quali quelli di via Montenero-via Piave-via XXIV Maggio-via Matteotti e dei quartieri del Pestello e della Ginestra) si dovrà in particolare:

- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
- conferire dimensione urbana all'insediamento anche attraverso azioni per favorire la mescolanza funzionale.

Per il morfotipo T.R.3 (tessuti consolidati composti da elementi costruiti e spazi aperti non omogenei, con differenti densità e tipologie e un disegno urbano meno chiaro ed ordinato, esito di interventi successivi non del tutto coordinati, con dotazioni di spazi pubblici diversificate; sono parti di città esterne alle aree centrali e che corrispondono alle urbanizzazioni recenti tra viale Diaz-via Unità d'Italia e viale Cavour, fino a via di Terranuova, di via della Magnolia- via Perosi, di via Vespucci, di via Pacinotti, ai tessuti recenti intorno al borgo di antico impianto di Levane, all'insediamento della Gruccia e ai tessuti recenti di Mercatale) si dovrà in particolare:

- mantenere o riordinare gli allineamenti lungo i fronti principali e in relazione alla rete degli spazi aperti;
- valorizzare gli spazi pubblici e collettivi esistenti e integrarli con la riqualificazione di aree intercluse e sottoutilizzate;
- rafforzare gli spazi pubblici e collettivi anche con interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati anche al miglioramento dell'efficienza energetica.

Per il morfotipo T.R.4 (quartieri di viale Matteotti-via Amendola-via Calamandrei, insediamento di viale Cadorna-via Fratelli Cervi, quartiere del Pestello, quartiere di Levanella Scambio, insediamento di via M. Zamponi a Levane) si dovrà in particolare:

- costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva;
- realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, conferendo loro il ruolo di nuove centralità urbane;
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica.

Per il morfotipo T.R.6 (zone connotate dalla compresenza di attività artigianali e residenza, quali gli insediamenti tra via Burzagli e viale Cadorna e di via del Lavoro-via dell'Artigianato a Levanella, e altre aree disomogenee prossime al centro del capoluogo con presenza di complessi produttivi storici, generalmente dismessi, come nel caso dell'ex CIR e dell'ex Pastificio oppure l'area nord della Ginestra) si dovrà in particolare:

- attivare progetti di rigenerazione urbana nelle aree dismesse, privilegiando interventi unitari indirizzati alla sostenibilità ambientale, energetica e sociale e contribuire a un coerente disegno urbanistico complessivo, centrato sulla continuità dello spazio pubblico e collettivo e delle connessioni verdi;
- ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e l'indice di copertura, anche ai fini di una migliore qualità ambientale;
- favorire la riconversione verso una mescolanza di usi, con presenza di funzioni destinate alla collettività e mantenimento di attività anche produttive compatibili.

Per il morfotipo T.R.7 (parti poste al margine dell'insediamento accentrato costituite dalla giustapposizione di insediamenti non omogenei e spazi residuali quali quelle a nord di via Vespucci, intorno al tratto nord di via Fonte Moschetta, nella fascia prospettante il centro antico a monte della ferrovia, a nord di Levane e le addizioni recenti al nucleo di impianto storico di Moncioni) si dovrà in particolare:

- bloccare i processi di dispersione insediativa;
- finalizzare gli interventi alla caratterizzazione come tessuto a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente e rendere continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
- riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici e collettivi integrati e multifunzionali, anche per attività agricolo/ricreative.

3. Obiettivi specifici per i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, morfotipo T.R.8 (insediamenti lineari lungo il tracciato fondativo principale della statale 69 - via Burzagli, via Aretina, via della Costa -, via Chiantigiana e via San Lorenzo, parte degli insediamenti su via Piave, via Tevere e via Isonzo, Noferi e le addizioni recenti ai nuclei rurali di Ricasoli, Ventena, Rendola e Caposelvi) sono riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, mantenere i varchi verso il territorio aperto e ricostruire una polarizzazione lineare policentrica.

Le direttive per il Piano Operativo sono:

- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori edificazioni lungo gli assi stradali e sul retro dell'edificato esistente;
- riprogettare il bordo costruito con azioni di qualificazione paesaggistica, anche con elementi verdi di filtro per rendere permeabile il passaggio dalla città alla campagna, e migliorare i fronti urbani verso lo spazio rurale;
- valorizzare gli spazi aperti verdi interclusi e gli elementi anche minuti di connessione con il territorio rurale;
- migliorare lo spazio aperto urbano creando spazi di continuità e connessione in chiave paesaggistica con la campagna;
- arricchire lo spazio pubblico lungo l'asse stradale migliorando le dotazioni e i servizi di uso collettivo.

4. Obiettivi specifici per i tessuti della città produttiva e specialistica sono riqualificare e integrare gli insediamenti ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo/terziario, la città e il territorio rurale, e impedire ulteriori processi di edificazione, in particolare lungo strade e fiumi.

Le direttive per il Piano Operativo sono:

- qualificare il margine verso il territorio rurale anche con la predisposizione di schermature e impianti vegetali di ambientazione, di mitigazione e di compensazione;
- incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree di parcheggio e privilegiando, compatibilmente con l'uso degli spazi, i materiali trattati e movimentati e il tipo di traffico carrabile, l'impiego di pavimentazioni filtranti;
- sfruttare le grandi dimensioni delle superfici pavimentate e delle coperture di edifici e manufatti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e per la sperimentazione di strategie di ecosostenibilità.

Per il morfotipo T.P.S.1 (zona artigianale mista di via Burzagli-viale Cadorna, via Marconi loc. il Muraccio, Villanuova, Levane nord loc. Case al Piano) si dovrà in particolare:

- migliorare le prestazioni della viabilità in termini di sicurezza, soprattutto attraverso l'organizzazione delle intersezioni, tenendo conto delle diverse componenti di traffico;
- riutilizzare eventuali edifici dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.

Per il morfotipo T.P.S.2 (zone produttive e terziarie di Montevarchi nord, Levanella Buresta e Levane) si dovrà in particolare:

- attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali e migliorare lo spazio aperto interno al tessuto anche come strategia di riqualificazione e valorizzazione delle attività insediate;

- migliorare l'integrazione tra gli insediamenti specializzati e i tessuti urbani prevalentemente residenziali adiacenti, in particolare a Montevarchi nord e nell'area con destinazione terziaria lungo l'asse di via della Farnia, oltre che a Levane, anche attraverso il disegno dello spazio pubblico e collettivo e la qualificazione dei margini.

Per il morfotipo T.P.S.3 (Ospedale la Gruccia) si dovrà in particolare:

- riqualificare le relazioni tra il complesso e gli spazi aperti di pertinenza e con e il contesto rurale circostante, valorizzando il ruolo del verde come elemento complementare e integrativo finalizzato anche a supportare il benessere degli utenti;
- migliorare le relazioni con il sistema insediativo, anche attraverso la qualificazione delle infrastrutture e dell'accessibilità alla struttura.

Pericolosità idraulica, geologica e sismica dell'area oggetto di variante

L'area in oggetto ricade in area a **Pericolosità geologica media - G.2** - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi;

... Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

L'area inoltre ricade in area a **Pericolosità per alluvioni poco frequenti - P2** come definite dall'art. 2, comma 1, lettera e) della L.R. 41/2018: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del D.lgs 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media. La disciplina è riportata agli articoli 47, 50 e 51 delle NTA del PS.

Infine, l'area ricade in area a **Pericolosità sismica locale media - S.2** - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4;
- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;

La disciplina è riportata agli articoli 47, 52 e 53 delle NTA del PS.

4.2 Il Piano Operativo

Il Piano Operativo inquadra l'area nel territorio urbanizzato: piastre produttive specializzate (U8) con usi spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico - giardini pubblici o di uso pubblico (s3b) nella zona omogenea territoriale D.



Estratto della tavola PO.10 – Territorio urbanizzato

Per tale ambito si riporta nel seguito quanto disciplinato dalle NTA agli articoli 64 e 15:

Art. 64 Le piastre produttive specializzate (U8)

1. Le aree produttive U8 corrispondono agli insediamenti specialistici di carattere prevalentemente industriale e artigianale, a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica che le ha individuate come aree industriali attrezzate.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6).

3. All'interno dei tessuti U8, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali e artigianali
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia c1 e c2
- attività direzionali e di servizio limitatamente alle tipologie e1, e3 ed e5,
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

4. Per le eventuali unità immobiliari residenziali esistenti in edifici a carattere specialistico si applica la disciplina di intervento t4, senza la possibilità di frazionamento e di addizioni volumetriche.

Art. 15 Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico

1. Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Per questo, a norma di legge, è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento della destinazione d'uso degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico verso le altre categorie funzionali di cui all'art. 7, comma 2, delle presenti Norme.

2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo individua le seguenti sottocategorie della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:

- s1 · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
- 2 · attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile, ecc. - ed altre)
- s2a · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
- s2b · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali); possono comprendere attività commerciali complementari, quali gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, bookshop, ecc. a supporto della principale attività di servizio, che deve comunque essere prevalente;
- s2c · servizi religiosi e per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
- s2d · impianti sportivi al coperto (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi;
- s2e · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
- s2f · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- s3 · spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- s3a · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
- s3b · giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
- s3c · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
- s3d · piazze e spazi pedonali pubblici; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici, coperture ombreggianti e strutture di arredo permanenti e temporanee; i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche sono rappresentati con una specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO;
- s4 · aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, a raso e in struttura
- s4a · parcheggi pubblici a raso;
- s4b · parcheggi pubblici in struttura;
- s5 · servizi per l'istruzione superiore;
- s6 · servizi ospedalieri;
- s7 · parchi pubblici o di uso pubblico; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- s8 · servizi tecnici e tecnologici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per le telecomunicazioni, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- s9 · servizi cimiteriali; all'interno di tali aree sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;

- s10 · stazione ferroviaria e autostazione;

- s11 · aree di regimazione idraulica; sono le aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dalle inondazioni e dagli allagamenti.

Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (s7 e s3b) e a parcheggi pubblici a raso (s4a) è ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).

3. Il passaggio dall'una all'altra delle sotto-categorie della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.

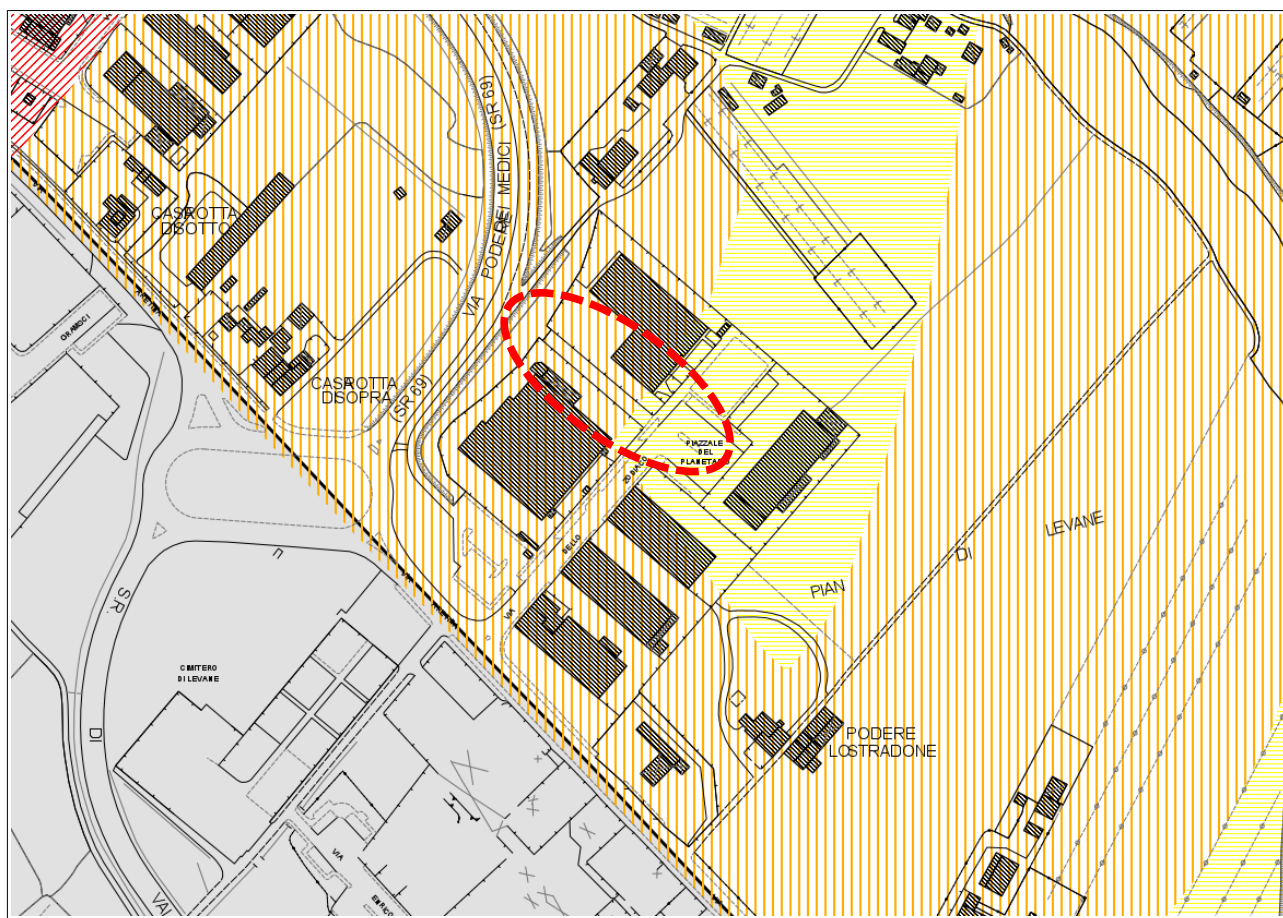
L'individuazione di parcheggi pubblici a raso (s4a) all'interno della sede stradale ha valore indicativo e può essere modificata, in conseguenza di interventi pubblici sulla circolazione e sulla segnaletica, senza comportare variante al presente PO.

4. Gli interventi di adeguamento degli spazi, attrezzature e servizi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, sono sempre consentiti. Gli ampliamenti sono correlati e proporzionati alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori in relazione dei diversi servizi offerti, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia.

Il progetto degli interventi di adeguamento o di ampliamento, laddove interessi edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2 e t3, dovrà essere corredato da una relazione storico-critica, come indicato al successivo art. 21, che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

5. Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale e da altri Enti pubblici, anche da Enti legalmente riconosciuti o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.

4.3 Il Piano comunale di classificazione acustica



Estratto PCCA vigente

L'area attualmente ricade in classe IV, per effetto della variante non si rende necessaria la modifica della classificazione, non incidendo la stessa sui limiti di emissione stabiliti per la classe acustica in cui ricade.

5. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE (PIT/PPR)

Con DCR n. 37 del 27.03.2015 la Regione Toscana ha definitivamente approvato la “Variante di implementazione ed integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) vigente con valenza di Piano Paesaggistico (PPR)”, scegliendo dunque di non separare la questione e le tematiche paesistiche da quelle strutturali e strategiche, ovvero il piano territoriale da quello paesaggistico.

In virtù della struttura del previgente PIT e della sua articolazione in Statuto del territorio e Strategia dello sviluppo, i contenuti del PPR sono confluiti nella parte a contenuto Statutario del PIT stesso.

Secondo quanto disposto dalla Disciplina di Piano (art. 1, comma 1) Il PIT/PPR “... persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell’impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano ...”.

In applicazione del Codice per i beni culturali e il paesaggio (Codice) e ai sensi di quanto previsto nella LR 65/2014, il PIT/PPR contiene, in particolare:

- a) l’interpretazione della struttura del territorio della quale vengono riconosciuti i valori e le criticità degli elementi fisici, idrogeologici, ecologici, culturali, insediativi, infrastrutturali che connotano il paesaggio regionale;
- b) la definizione di regole di conservazione, di tutela e di trasformazione, sostenibile e compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti, della suddetta struttura territoriale;
- c) la definizione di regole per la conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
- d) la definizione degli indirizzi strategici per lo sviluppo socio-economico del territorio orientandolo alla diversificazione della base produttiva regionale e alla piena occupazione;
- e) le disposizioni relative al territorio rurale in coerenza con i contenuti e con la disciplina contenuta nella LR 65/2014 e con l’articolo 149 del Codice.

La disciplina del PIT/PPR è costituita da:

disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio;

disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale.

Gli elaborati costitutivi sono il risultato di un processo di riflessione sulla struttura e le dinamiche della società toscana (l’essere ed il divenire) e, allo stesso tempo, il punto di partenza per una condivisione ed uno scambio di proposte, nell’ottica di un perfezionamento progressivo del processo di convergenza tra gli strumenti della programmazione dello sviluppo e quelli del governo del territorio a scala di maggior dettaglio.

Ai sensi dell’art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;

b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Di conseguenza lo strumento di pianificazione comunale è tenuto a recepire, per quanto di competenza, il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

1. la disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";

2. la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 11 – Val d'Arno Superiore", comprendete obiettivi di qualità e direttive;

3. la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:

- le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;

- le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice.

Per quanto riguarda la conformità agli indirizzi della Scheda d'Ambito si puntualizza che l'area in esame, ubicata in pianura, non è parte del sistema morfogenetico della Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr).

Gli Indirizzi per le politiche estratti dal cap. 5 "Indirizzi per le politiche" della Scheda d'Ambito n. 11, sono quelli relativi alle aree riferibili ai sistemi della Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine, che non sono pertinenti con l'area oggetto di richiesta di Variante al Piano Operativo.

Le Direttive e gli Orientamenti di seguito riportati, estratti dal cap. 6 "Disciplina d'uso" della Scheda d'Ambito n. 11, sono riferite all'Obiettivo pertinente con l'ubicazione dell'area oggetto di richiesta di Variante al Piano Operativo.

OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE - OBIETTIVO 1		
Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI		VALUTAZIONI DI COERENZA
1.1	mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;	La variante al Piano Operativo è conforme alla direttiva e si evidenzia che la proposta si svolge all'interno del Territorio Urbanizzato.
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo
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;	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;	La variante al Piano Operativo è conforme alla direttiva e si evidenzia che la proposta si svolge

		all'interno del Territorio Urbanizzato.
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo

OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE - OBIETTIVO 2		
Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI		VALUTAZIONI DI COERENZA
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume Orientamenti: - mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo
	assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevendendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo
2.3	assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevendendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo

	dismesse;	
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati Orientamenti: • mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno; • riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere; • migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo

OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE - OBIETTIVO 3		
Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI		VALUTAZIONI DI COERENZA
3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agropastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati Orientamenti: • favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive; • favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi); • favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo
3.3	tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno Orientamenti: • escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche; • promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo

3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra.	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo

OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE - OBIETTIVO 4 Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno		
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI		VALUTAZIONI DI COERENZA
4.1	evitare ulteriori processi di artificializzazione nel crinale del Pratomagno, attuando interventi di recupero degli ambienti prativi, di riduzione e riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dell'area;	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo
4.2	regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso le valli sottostanti.	Non pertinente con i contenuti della richiesta di Variante al Piano Operativo

6. ESAME DEL QUADRO ANALITICO PROVINCIALE (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento è l'atto di programmazione con il quale la Provincia esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale.

In merito al PTC della Provincia di Arezzo viene in primo luogo annotato che nel 2022 è stata approvata una Variante Generale di conformazione al PIT-PP per cui la verifica di coerenza col PTC costituisce un ulteriore accertamento e approfondimento rispetto al PIT-PP di cui al comma precedente.

La Verifica di coerenza avviene attraverso l'individuazione degli obiettivi del PTC, sia di carattere generale, sia di carattere specifico relativamente all'ambito territoriale 11 "Valdarno Superiore" nel quale ricade Montevarchi.

Il PTC, redatto ai sensi dell'art. 90 della LR 65/2014 e dell'art. 20 del D.Lgs 267/2000, è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia di Arezzo al quale si conformano le politiche, i piani e i programmi di settore provinciali; il PTC costituisce, altresì, strumento di coordinamento e raccordo tra gli atti della pianificazione e programmazione territoriale regionale e gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali. Il PTC persegue le finalità di sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di uso consapevole del territorio provinciale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale, inteso come bene comune, e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future. A tal fine:

- nell'ambito della Parte statutaria, assume la tutela della identità culturale e della integrità fisica del territorio, espressa dal Patrimonio territoriale, come condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione territoriale e ambientale;
- nell'ambito della Parte strategica, promuove, in relazione alle competenze attribuite alla Provincia, la valorizzazione delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed antropico, il ripristino delle qualità deteriorate ed il conferimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio provinciale.

Secondo quanto in particolare disposto all'articolo 90 della LR 65/2014, il PTC (configurandosi come piano territoriale e strumento di programmazione, anche socio-economica, della provincia), recepisce i contenuti del PIT con valenza di PPR e si compone "... di un quadro conoscitivo del patrimonio territoriale [...] di una parte statutaria e di una parte strategica ...".

Il PTC è altresì redatto in coerenza con i quadri conoscitivi e in conformità con i quadri propositivi del PIT/PPR, approvato con DCR n. 37 del 27 marzo 2015, in particolare:

- la Parte statutaria (Statuto del territorio) del PTC è conforme alla disciplina statutaria del PIT/PPR, nel rispetto di quanto disposto all'articolo 20 della Disciplina di piano dello stesso PIT/PPR, secondo quanto disposto all'art. 5 della presente disciplina;

- la Parte strategica (Strategia di sviluppo sostenibile) è coerente con la Strategia dello sviluppo territoriale del PIT/PPR, in relazione alle funzioni proprie e delegate della Provincia, e con particolare riferimento al territorio rurale, secondo quanto disposto all'art. 14 della presente disciplina.

Il PTC, conforme e adeguato al PIT/PPR, concorre altresì alla tutela del paesaggio regionale e di quello della Provincia di Arezzo ai sensi dell'articolo 58 della LR 65/2014.

La presente variante, riguardando una minima porzione di territorio da trasformare in area sottoposta a disciplina di intervento t6 alla quale non viene attribuito nessun dimensionamento, in luogo della destinazione d'uso in spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico - giardini pubblici o di uso pubblico (s3b), risulta pertanto coerente con gli obiettivi e le strategie del PTCP. In termini di impatti sull'ambiente le modifiche operate non potranno che essere le stesse valutate al momento dell'approvazione della Piano Operativo del dicembre 2024 ovvero che rispetto alle valutazioni effettuate al momento dell'approvazione, le variazioni proposte risultano ininfluenti ai fini della coerenza al PTCP.

Si riportano, per completezza, i parametri di comparazione ed i risultati nelle successive tabelle esemplificative:

Coerente	
Coerenza condizionata	
Non coerente	
Indifferente	

Tabella comparativa di coerenza:

Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo

Piano Strutturale del Comune di Montevarchi

Piano Operativo del Comune di Montevarchi

Autorità di bacino dell'Appennino Settentrionale

Piano Comunale di Classificazione Acustica

7. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI POTENZIALI

Sotto il profilo "quantitativo" la valutazione degli effetti ambientali viene affrontata con il metodo DPSIR (Driving force-Pressure-State-Impact-Response), indicato dall'Agenzia Nazionale per la Protezione Ambientale (ANPA) quale principale modello di riferimento per la redazione di report ambientali e per la definizione, anche quantitativa, degli impatti e delle interferenze.

Il metodo prevede l'individuazione di specifici indicatori e l'elaborazione di matrici degli effetti della variante rispetto agli elementi strutturanti di ciascun sistema e, più in generale, sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute, come richiesto al comma 1, lettera a) dell'art. 24 - Rapporto Ambientale della LR 10/2010, e ss.mm.ii.

Bisogna tuttavia tenere presente che, come sopra illustrato, la presente proposta di Variante al PO è finalizzata alla modifica di un verde pubblico S3b in area con disciplina di intervento t6, all'interno della zona territoriale omogenea D, al fine di procedere con successivi atti all'inserimento della stessa nel piano delle alienazioni.

La Variante oggetto della presente procedura è sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS in quanto determina modeste e limitate modifiche, sotto il profilo della ricaduta territoriale, rispetto alle previsioni del Piano Operativo vigente.

In virtù di quanto sopra esposto e di quanto evidenziato nelle pagine precedenti, si reputa plausibile poter effettuare la valutazione degli effetti relativi a ciascuna componente ambientale interessata dall'attuazione dell'intervento, mediante specifiche considerazioni; utilizzando, in particolare, indicatori coerenti con l'oggetto di misurazione e di facile reperibilità.

Per la definizione degli indicatori viene fatto riferimento in linea generale al "catalogo degli obiettivi-indicatori" fornito dall'ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale) e consultabile integralmente all'indirizzo www.isprambiente.gov.it.

Il Set di indicatori è articolato rispetto alle componenti/tematiche ambientali di seguito elencate e selezionato sulla base delle caratteristiche del Piano:

- Fattori climatici ed energia
- Atmosfera e agenti fisici
- Acqua
- Flora, fauna, vegetazione e ecosistemi
- Rifiuti
- Suolo e sottosuolo
- Salute
- Trasporti
- Beni culturali e paesaggio.

Fattori climatici ed energia

La proposta di Variante non determina interferenza con tali componenti, l'area non assumendo nessuna diretta capacità edificatoria, risulterà di fatto area di pertinenza dei fabbricati già esistenti.

Atmosfera e agenti fisici

Eventuali emissioni di polveri e rumori, connessi con l'intervento edilizio, hanno durata limitata alla eventuale sola fascia diurna ed alla sola fase di cantiere.

Per quanto riguarda la Zonizzazione acustica definita dal PCCA - Classe IV - aree di intensa attività umana: Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

La proposta di Variante al PO non interferisce negativamente con le caratteristiche proprie dell'area.

Azioni previste

L'intervento non prevede l'incremento di attività rumorose. L'area si trova all'interno di una zona produttiva e la variante non determina incremento di aree da destinare ad attività.

Acqua

La variante non comporta criticità che possano avere impatto significativo sul sistema delle acque superficiali; in funzione della futura sistemazione dell'area dovrà essere previsto un adeguato sistema di intercettazione e smaltimento delle acque meteoriche. La variante non ha, altresì, impatto significativo sul sistema delle acque.

Flora, fauna, vegetazione e ecosistemi

Non esistono particolari evidenze da tutelare; l'area non è interessata dalla presenza di componenti ambientali strutturanti o di valenza territoriale rispetto alle quali occorre attivare azioni di tutela e riqualificazione.

Rifiuti

L'incremento della produzione di rifiuti connesso all'attuazione dell'intervento previsto (che potrebbe limitarsi eventualmente alla demolizione del muro di recinzione e alla realizzazione di un nuovo muro in altra posizione) nell'ambito della presente Variante, anche connesso alla fase di cantiere, risulta trascurabile e non incide in modo apprezzabile sul livello e sulla tipologia della produzione di rifiuti a scala comunale.

Azioni previste

Il materiale edile eventualmente risultante dalle demolizioni deve essere smaltito attraverso ditte specializzate.

Suolo e sottosuolo

L'area interessata dalla Proposta di Variante non è soggetta a fenomeni di instabilità geomorfologica, risultando infatti in pericolosità geologica media G2. Risulta inoltre in area a Pericolosità per alluvioni poco frequenti - P2 e in Pericolosità sismica locale media – S.2. Si rimanda nel dettaglio alla parte finale del paragrafo 4.1 Pericolosità idraulica, geologica e sismica dell'area oggetto di variante della presente relazione, la fattibilità dell'intervento connesso con la richiesta di variante è così definita:

Aspetti geologici: G.2 – Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2), le condizioni di attuazione sono quelle di eseguire specifiche indagini finalizzate a non modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.

Aspetti idraulici: P2 pericolosità per alluvioni rare – si fa riferimento a quanto indicato dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. agli articoli 10, 11, 12, 13 e 14.

Aspetti sismici: S.2 pericolosità sismica media – non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi

Salute

Gli aspetti relativi alla tutela della salute umana sono considerati in relazione alla presenza di possibili elementi inquinanti, o di disturbo o di sicurezza strutturale. Oltre ai fattori trattati, quali emissioni atmosferiche e/o acustiche dovute al traffico veicolare, non si individuano altri specifici elementi di pressione per la salute umana.

La Variante non prevede l'insediamento di opere e progetti soggetti alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA o di VIA.

Trasporti

Limitati incrementi dei flussi di traffico rispetto a quanto già valutato nell'ambito della VAS del PO comunale sono previsti nella fase di eventuali lavori da attuare, legati al transito dei mezzi adibiti al trasporto dei materiali e delle apparecchiature necessarie all'attività di cantiere.

In virtù del fatto che l'area è già all'interno di un'area produttiva lambita dalle principali arterie di scorrimento si ritiene sia nulla l'interferenza con il sistema della viabilità urbana.

Beni culturali e paesaggio

Come espresso nell'ambito dello specifico paragrafo del presente documento, l'intervento non coinvolge aree interessate dalla presenza di vincoli ex Lege, come pure da visuali paesaggistiche di pregio.

Pertanto, anche in considerazione della natura stessa dell'intervento sul patrimonio edilizio esistente e dell'assenza di elementi di vincolo, si può affermare che essa ha un effetto nullo su tale componente

8. ELEMENTI PER L'ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VAS

In termini di impatti sull'ambiente le modifiche operate non potranno che essere le stesse valutate al momento dell'approvazione della Piano Operativo del dicembre 2024 ovvero che rispetto alle valutazioni effettuate al momento dell'approvazione, le variazioni proposte risultano ininfluenti sulle risorse essenziali del territorio e non producono relazioni dirette o cumulative con problemi di ordine ambientale connessi ad aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il patrimonio culturale o rischi diretti per la salute umana.

Le modifiche effettuate, infine, non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o abbiano natura transfrontaliera e non presentano caratteristiche tali da incidere negativamente su zone di pregio da un punto di vista naturalistico o del patrimonio culturale ovvero la variazione proposta è collocata in una parte della città già interessata da un utilizzo intensivo del suolo.

La presente proposta di variante tratta di una modifica contemplata nella normale vita degli atti di Governo del Territorio e non comporta modifiche sostanziali alle previsioni già approvate. In altre parole, le modifiche introdotte costituiscono una variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia disciplinati dal Piano Operativo, senza prevedere nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa o senza effettuare rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Piano Operativo che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio.

9. CONCLUSIONI

Le modifiche effettuate, infine, non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o abbiano natura transfrontaliera e non presentano caratteristiche tali da incidere negativamente su zone di pregio da un punto di vista naturalistico o del patrimonio culturale ovvero la variazione proposta è collocata in una parte della città già interessata da un utilizzo intensivo del suolo.

Per quanto sopra esposto si ritiene che la presente proposta di Variante al Piano Operativo non sia da assoggettare a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.