

COMUNE DI CASTEL SAN NICCOLO'
Provincia di Arezzo



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DELLA VARIANTE N. 2 AL PIANO STRUTTURALE E DELLA VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DOCUMENTO PRELIMINARE
(art. 22, comma 1 L.R. 10/2010)

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Stefano Milli

A blue ink signature of Stefano Milli, written over a circular official stamp of the Comune di Castel S. Niccolò (Arezzo). The stamp contains the text "Comune di Castel S. Niccolò (Arezzo)" and "U.F. Urbanistica".

Il Tecnico Incaricato
Arch. Pierfrancesco Prosperi

A red ink signature of Pierfrancesco Prosperi, written over a circular official stamp. The stamp contains the text "Pierfrancesco Prosperi Architetto" and "21". The outer ring of the stamp reads "PANNICATORI - PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI AREZZO - ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PROV. DI AREZZO".

Gennaio 2014

COMUNE DI CASTEL SAN NICCOLO'
Provincia di Arezzo

VARIANTE N. 2 AL PIANO STRUTTURALE - VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO
URBANISTICO

Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità (Art. 22 L.R. 10/2010 e
ss.mm.ii.)

Indice

1. Premessa metodologica
2. I contenuti della Variante al PS e al RU
 - 2.1 Descrizione sintetica dell'area e dell'intervento
3. Verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati
 - 3.1 Verifica di coerenza con il PIT
 - 3.2 Verifica di coerenza con il PTCP della Provincia di Arezzo
 - 3.3 Verifica di coerenza con il Piano Strutturale
4. Verifica di coerenza con i Piani di settore
 - 4.1 Verifica di coerenza con il Piano Comunale di Classificazione Acustica
 - 4.2 Verifica di coerenza con il Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Assetto Idrogeologico
 - 4.2.1 Pericolosità da fenomeni geomorfologici da versante
 - 4.2.2 Pericolosità idraulica
 - 4.2.3 Pericolosità da fenomeni geomorfologici da versante
 - 4.2.4 Pericolosità idraulica
5. Valutazione degli effetti ambientali - Aspetti ambientali e territoriali
 - 5.1 Suolo
 - 5.1.1 Geologia
 - 5.1.2 Geomorfologia
 - 5.1.3 Riduzione dell'impermeabilizzazione
 - 5.2 Aria
 - 5.2.1 Emissioni acustiche
 - 5.2.2 Emissioni in atmosfera
 - 5.2.3 Inquinamento luminoso
 - 5.3 Acqua
 - 5.3.1 Acque superficiali
 - 5.3.2 Acque sotterranee
 - 5.3.3 Elementi di pericolosità idraulica nell'area in esame
 - 5.4 Il paesaggio
 - 5.4.1 Implicazioni paesaggistiche
 - 5.4.2 I vincoli sovraordinati
 - 5.4.2.1 Vincolo paesaggistico
 - 5.4.2.2 Vincolo idrogeologico
 - 5.4.2.3 Aree protette e parchi
 - 5.5 Il patrimonio storico-architettonico
 - 5.5.1 Presenza di beni architettonici e culturali
 - 5.6 Flora e fauna
 - 5.6.1 Flora
 - 5.6.2 Fauna
 - 5.7 Rete infrastrutturale
6. Valutazione delle possibili alternative
7. Esame della assoggettabilità della Variante a VAS

Premessa metodologica

Le recenti modifiche alle procedure di valutazione ambientale introdotte con la L.R. 6/2012 hanno abrogato il procedimento di Valutazione Integrata e reso obbligatoria, per il Piano strutturale e il Regolamento Urbanistico, la procedura di VAS come regolata dalla L.R. 10/2010 e ss.m.ii. Infatti, l'art. 11 della L.R. 1/2005 recita che *'gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicate dalla L.R. 10/2010.'*

L'art. 5 bis, comma 1 della L.R. 10 assoggetta in ogni caso a VAS il Piano strutturale e il Regolamento Urbanistico, mentre per le varianti agli stessi specifica (lett. g) che esse sono soggette a VAS *'nei casi previsti dalla vigente legge regionale'*. Non essendo indicata nell'art. 5 bis, tale previsione deve necessariamente essere contenuta nell'art 5 – *Ambito di applicazione*. In tale articolo si specifica che devono essere assoggettati obbligatoriamente a VAS:

a) i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006;

b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche);

b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui al comma 2.

Dalla preventiva valutazione effettuata ai sensi dell'art. 3 bis della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. con le modalità di cui all'art. 6 comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm. ed ii., è emerso che la presente Variante non ricade fra quelle assoggettate obbligatoriamente a VAS.

Inoltre l'art. 5 comma 3 stabilisce che debba essere eseguita una verifica di assoggettabilità a VAS:

a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;

b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;

c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

Mentre, dunque, per il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico la VAS deve essere effettuata obbligatoriamente, per le varianti (che, anche se non rientrano nei casi di cui ai punti a) e b), definiscono pur sempre il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti), deve essere eseguita volta per volta una verifica per stabilire se, data la consistenza e la natura delle modifiche, sia necessario esperire o meno la procedura di VAS.

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

Il presente documento contiene innanzitutto una elencazione dei soggetti coinvolti nella procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS; successivamente esso descrive in modo sintetico il contenuto e gli obiettivi della Variante al RU. Il documento procede poi a una verifica di coerenza della Variante con gli strumenti urbanistici sopraordinati e con i Piani

di settore; contiene inoltre un esame dello stato delle risorse ambientali in rapporto alla Variante e agli effetti attesi della stessa. Successivamente, sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa vigente, viene esaminata l'assoggettabilità della Variante alla VAS, descrivendo le caratteristiche degli impatti, i rischi per la salute umana e per l'ambiente, l'entità ed estensione nello spazio degli impatti, il valore e la vulnerabilità delle aree coinvolte, il rapporto tra gli impatti e le aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. In conclusione si esprime e si motiva la proposta di non assoggettabilità alla VAS della Variante di cui all'oggetto.

2. I contenuti della Variante al PS e al RU

Di seguito si illustrano sinteticamente le caratteristiche, gli obiettivi e i criteri informativi della presente Variante al Piano Strutturale e al Regolamento urbanistico. In particolare viene fatta una descrizione sommaria delle zone d'intervento, vengono riassunte le caratteristiche tecniche e dimensionali dell'intervento stesso e del suo inserimento nel contesto territoriale ed ambientale.

2.1 Descrizione sintetica dell'area e dell'intervento

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castel San Niccolò è stato approvato con D.C.C. n. 11 del 19.05.2006 ed è entrato in vigore con la pubblicazione della deliberazione sul BURT n. 27 del 05.07.2006.

A seguito della decadenza quinquennale delle previsioni relative alle aree da assoggettare ad esproprio e alle aree da sottoporre a convenzionamento, nel corso dell'anno 2011 è stata impostata una Variante al RU – la Variante n. 5 – avente il carattere di revisione, monitoraggio e assestamento delle previsioni, oltre che di individuazione di alcuni nuovi interventi, definitivamente approvata con Deliberazione n. 46/CC del 26.11.2012. A seguito della richiesta di convocazione della Conferenza Paritetica Istituzionale di cui all'art. 24 della L.R. 1/2005 da parte della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo, che avevano ravvisato nella Variante profili di non compatibilità rispettivamente con il PIT e con il PTCP, la Variante è stata sottoposta con Deliberazione n. 12/CC del 05.09.2013 ad adeguamento ai sensi dell'art. 26 della legge medesima, sulla base dell'esito della Conferenza stessa tenuta in data 19.06.2013, con previsioni adeguate entrate in vigore il 02.11.2013 (45 gg. dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T. n. 38 del 18.09.2013).

A circa due anni dall'impostazione della Variante n. 5, l'Amministrazione intende apportare al RU alcune modeste modifiche che vanno marginalmente a incidere anche sulle previsioni di PS.

In particolare, i principali argomenti della nuova Variante saranno:

- 1) la istituzione di nuove aree edificabili in adiacenza all'abitato di Borgo alla Collina (variante incidente anche sul PS);
- 2) il riconoscimento del parco fluviale già realizzato lungo il torrente Solano nel capoluogo di Strada;
- 3) la riclassificazione di una sottozona edificabile per nuove costruzioni nel Capoluogo in sottozona di completamento, in quanto interessata da un fabbricato autorizzato prima dell'adozione del RU;
- 4) la eliminazione di alcune aree edificabili esistenti in varie località del territorio comunale;
- 5) l'apportare alcuni aggiornamenti e modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.

La presente verifica di assoggettabilità, data la natura degli argomenti sopra elencati, prende in esame in particolare le modifiche di cui ai punti 1) e 2).

3. Verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati

3.1 Verifica di coerenza con il PIT

Nel nuovo PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) adottato con D.C.R. n. 72 del 24.07.2007 e implementato nel 2009, la Regione Toscana ha definito il 'patrimonio collinare' della Toscana quale fattore essenziale della qualità del territorio toscano, tutelato dal

metaobiettivo n. 3 del paragrafo 6.3.3 del Documento di Piano (*Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana*) e ha fissato le norme per la sua valorizzazione.

Dette norme vengono estrinsecate negli articoli 21, 22, 23, 24, 25 delle Norme di Piano.

L'art. 21 detta direttive ai fini della conservazione attiva del valore del territorio collinare. In particolare, prevede che si possano realizzare interventi di recupero e riqualificazione di edifici, ovvero interventi di nuova edificazione, a condizione che detti interventi vengano sottoposti:

- a) a verifica di funzionalità strategica sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale;
- b) a verifica di efficacia di lungo periodo degli interventi proposti;
- c) a verifica di congruità funzionale degli interventi alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione dei "metaobiettivi" di cui ai paragrafi 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del PIT;
- d) a verifica di coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi a base degli interventi rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali - come definiti nel paragrafo 7 del Documento di Piano del PIT - adottano per motivare le strategie di quest'ultimo;
- e) a verifica di congruità degli interventi in parola ai fini della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative;
- f) a verifica di rispondenza degli interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzioni di beni e servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali o distrettuali di area vasta e delle funzioni che vi sono associate.

Deve essere disincentivata la valorizzazione finanziaria del territorio collinare, così da tutelare il valore paesistico e ambientale del territorio stesso.

Deve essere comunque assunta come criterio base di progettazione la tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, con uso di tipologie progettuali, impiantistiche e gestionali avanzate ed affidabili, e con uso parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Premesso che le verifiche di cui ai punti da a) a f) dovrebbero riguardare le politiche insediative comunali di vasto respiro e ben difficilmente potrebbero essere messe in opera per un intervento della natura e della consistenza quali quelle previste dalla Variante di cui al punto 1) (realizzazione di max n. 2 edifici per una volumetria complessiva non superiore a mc. 1.000), sembra di poter dire che le successive condizioni poste dall'art. 21 risultano soddisfatte dall'intervento previsto, in quando non si prevede valorizzazione finanziaria del territorio, e verranno imposte da un lato tipologie progettuali coerenti con il contesto paesistico, dall'altro modalità di intervento che utilizzino fonti rinnovabili e metodi di contenimento energetico.

L'art. 22 tutela il territorio rurale con la direttiva di limitare al massimo la sottrazione di suolo agro-forestale per altre finalità.

Si tratta di un caso che non ricorre, perché le aree interessate dalla Variante di cui al punto 1) non hanno destinazione agricola, in quanto destinate dal RU attuale a verde sportivo e ad attrezzature sportive, e quelle interessate dalla Variante di cui al punto 2), pur avendo destinazione agricola, non sono attualmente utilizzate e la loro riconversione a parco fluviale non ne muta in modo irreversibile la destinazione che può sempre essere ripristinata.

Anche **l'art. 23** prende in esame la utilizzazione di superfici agricolo-forestali e il riutilizzo di ex annessi agricoli, e per gli stessi motivi esposti al punto precedente non riguarda le varianti in esame.

Gli artt. 24 e 25 non riguardano interventi a uso residenziale ma concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero. Potrebbero avere pertanto riscontro con la Variante di cui al punto 2), ma è da tener presente che l'art. 24 fa espresso riferimento a nuove strutture ricettive rurali, oppure a immobili collegati all'esercizio degli impianti sportivi, che nella fattispecie non sono previsti. Comunque, la condizione che "gli interventi siano finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica degli ambiti territoriali e che non alterino la struttura del paesaggio" appare, nella fattispecie, rispettata.

Per tutto quanto sopra esposto si possono considerare le previsioni della Variante coerenti e/o compatibili con le Direttive del PIT.

3.2 Verifica di coerenza con il PTCP della Provincia di Arezzo Variante di cui al punto 1)

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con DCP n. 189 del 13.12.2000, dal punto di vista dell'uso del suolo classifica l'area interessata dall'intervento n. 1) nella zona agricolo-residenziale a corona dell'abitato di Borgo alla Collina; dal punto di vista paesistico la classifica nell'ambito dell'area di tutela paesistica della struttura urbana di Borgo alla Collina.

L'art. 13 delle Norme del PTCP stabilisce che in detti ambiti non sono da prevedere interventi di nuova edificazione, ma che i Piani Strutturali possono scostarsi parzialmente e motivatamente da detta direttiva adottando apposite valutazioni.

Si fa presente, al riguardo, che nel PS vigente sono state operati, a suo tempo, parziali scostamenti dalle direttive, nel senso che a seguito di un approfondimento delle valutazioni sono state inserite nell'area di tutela paesistica alcune aree residenziali di completamento.

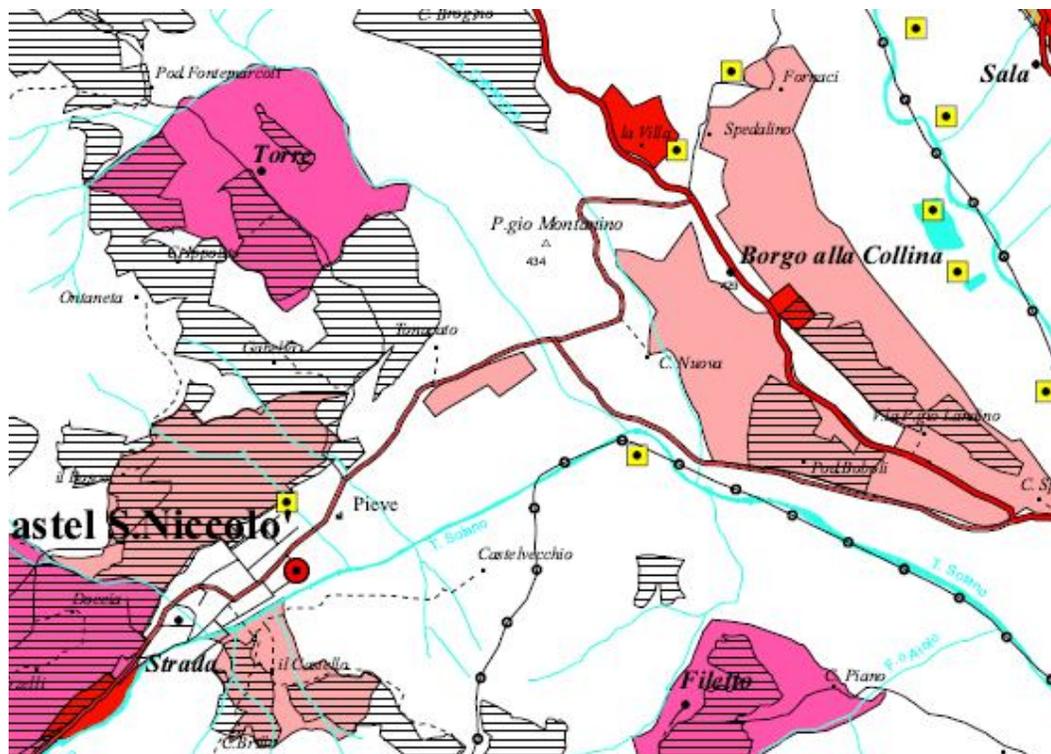
È inoltre da ricordare che l'area oggetto di modifica non ha, attualmente, destinazione agricola ma è interamente classificata in zona a verde pubblico e per attrezzature sportive, con possibilità di realizzare, fra l'altro, attrezzature sportive coperte e scoperte e relativi spazi di servizio (tribune, spogliatoi, locali di ristoro) e chioschi per servizi accessori. Dette costruzioni non devono fra l'altro rispettare un indice volumetrico o una volumetria definita, essendo l'edificabilità legata alle sole esigenze funzionali. Si tratta, quindi, di un'area che al momento attuale presenta determinate caratteristiche di trasformabilità.

Si ritiene, pertanto, che la trasformazione di detta area in residenziale, con possibilità di realizzare volumetrie (mc. 1.000 in totale) assai inferiori a quelle teoricamente ammesse dalla normativa sulle aree sportive, adottando le necessarie valutazioni e rispettando le indicazioni dell'art. 68 delle NTA del PS, non debba considerarsi in contrasto con le Direttive del PTCP.



Estratto Carta dei tipi e varianti del paesaggio agrario - Tav. QA250203 del PTCP – Scala 1:50.000

Un'altra invariante fissata dal PTCP che interessa l'area oggetto di Variante, come risulta dall'estratto della *Carta della Disciplina urbanistico-territoriale con valenza paesistica*, riguarda la S.P. di Montemignaio, classificata come **strada di interesse paesistico eccezionale**.



Estratto *Carta della Disciplina urbanistico-territoriale con valenza paesistica* del PTCP – Tav. DU250204 – Scala 1:25.000

Per detti tipi di strada le norme del PTCP (Art. 25 comma 2 lett. c) dettano le seguenti direttive:

- i Piani Strutturali dovranno prevedere norme di tutela e valorizzazione che garantiscano la salvaguardia delle visuali aperte verso ambiti territoriali di pregio ambientale.

Il Piano Strutturale di Castel S. Niccolò prevede per tali tratti stradali (art. 70, comma 5 delle NTA) l'obbligo di prevedere corridoi ambientali in funzione della fruizione paesistica dei luoghi, la formazione di aree verdi e di aree pedonali attrezzate a corredo dei tracciati, il divieto di installare elementi (cartellonistica, recinzioni non trasparenti, manufatti vari) che possano interferire con la libera visuale.

Si tratta, quindi, sia per le Direttive del PTCP che per le Norme del PS, di salvaguardie che riguardano le immediate adiacenze del tratto stradale, per evitare la presenza di elementi che interferiscano con la visuale. La tutela, invece, degli ambiti territoriali su cui si affaccia la vista da detti tratti stradali è affidata alle norme che regolano il corretto inserimento territoriale dei nuovi interventi; in particolare, per quanto riguarda il PTCP si fa riferimento all'art. 13, comma 5 lett. d) delle Norme; per quanto riguarda il PS si fa riferimento all'art. 67, comma 5 delle NTA. Le indicazioni di detto articolo sono poi state recepite dal RU con le norme di cui agli artt. 29, 30, 31, 31/bis e 31/ter delle NTA.

Anche sotto questo profilo, pertanto, si possono considerare le previsioni della Variante coerenti con le Direttive del PTCP.

Variante di cui al punto 2)

Il PTCP classifica l'area interessata dall'intervento n. 2) quale area agricola di tipo a1 – Fondovalle stretti, a maglia agraria fitta, non soggetta a particolari tutele di tipo paesistico.

Per detti tipi di area agricola le Direttive del PTCP (art. 22 delle Norme) escludono le nuove costruzioni (abitazioni e annessi, salvo capanne da realizzare in contiguità a complessi esistenti), prevedono il mantenimento delle sistemazioni di bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle alberature ecc.

Si ritiene che la sistemazione a parco dell'area interessata non contrasti con le indicazioni di cui sopra, a condizione che vengano rispettate le direttive e si escludano costruzioni di tipo permanente. Per quanto riguarda la maglia dei campi, per la quale le Norme del PTCP (art. 23) prescrivono la tutela assoluta, è da tener presente che tale invariante non è a oggi presente nell'area interessata.

3.3 Verifica di coerenza con il Piano Strutturale

Per quanto riguarda la Variante di cui al punto 1), il Piano Strutturale del Comune, approvato con D.C.C. n. 46 del 11.09.2002, classifica l'area interessata dalla Variante all'interno dell'UTOE 2.4.1 – Borgo alla Collina e nell'ambito dell'area di tutela paesistica della struttura urbana dell'omonimo centro abitato.

Per detta categoria di aree le Norme Tecniche di Attuazione del Piano (Art. 100), in coerenza con le Direttive del PTCP, stabiliscono che in linea generale non si possano costruire nuove abitazioni, salvo una quota (15% delle abitazioni realizzabili nell'ambito dell'UTOE) che possono essere allocate nell'ambito dell'area di tutela paesistica in coerenza con le indicazioni dell'art. 67 delle NTA e con le indicazioni delle Valutazioni urbanistico-paesaggistiche allegate al Piano Strutturale.

Dal momento che le previsioni della Variante comportano un incremento del numero di unità abitative realizzabili nell'ambito dell'area di tutela paesistica, è evidente che sarà necessario procedere a una modifica delle norme di PS per consentire il nuovo insediamento; si tratterà però di una modifica non incidente sui criteri di impostazione del Piano, in quanto il modesto incremento volumetrico che sarà consentito seguirà le procedure di inserimento previste per gli interventi già ammessi, ovvero il rispetto delle indicazioni dell'art. 67 delle NTA e delle Valutazioni urbanistico-paesaggistiche allegate al PS, che saranno adeguatamente approfondite in relazione alle nuove previsioni.

Per quanto riguarda la Variante di cui al punto 2), il Piano Strutturale classifica l'area interessata dalla Variante all'interno dell'UTOE 2.2.6 – Strada, nell'ambito di un'area boscata frontistante il centro storico di Strada.

È però da ricordare che, per quanto riguarda l'appartenenza dell'area indicata alle zone boscate, oltre al maggior approfondimento apportato dal RU nel passaggio di scala da 1:10.000 a 1:2.000, che ha consentito di classificare l'area oggetto di Variante come zona agricola E1, va tenuto presente il disposto dell'art. 3 comma 2 della L.R. 39/2000 secondo cui non devono essere considerate boscate le aree interne ai boschi di superficie superiore ai mq. 2.000 e di larghezza media superiore ai ml. 20, come nel caso in esame.

Si tratta quindi di un'area agricola appartenente al tipo di paesaggio 1b – *Fondovalle molto stretti e differenziati rispetto al pedecolle*. Per detto tipo di aree le Norme Tecniche di Attuazione del Piano (art. 71) danno indicazioni di tutelare le presenze vegetazionali, di mantenere la dimensione dei campi, di tutelare il sistema scolante, gli argini e i manufatti di regimazione idraulica, la viabilità campestre, e di evitare le nuove costruzioni eccezion fatta per gli annessi contigui a complessi esistenti. Tutte indicazioni che possono ben essere considerate compatibili con la destinazione d'uso e le modalità di utilizzazione previste dalla Variante per la nuova sottozona F2 che viene istituita in luogo della zona agricola E1.

4. Verifica di coerenza con i Piani di settore

4.1 Verifica di coerenza con il Piano Comunale di Classificazione Acustica

Variante di cui al punto 1)

Nel Piano Comunale di Classificazione Acustica redatto nel 2004 ai sensi della L.R. la zona interessata dall'intervento ricade in Classe acustica II.

Nel quadro normativo nazionale definito dal D.P.C.M. 14.11.1997 le aree di Classe II sono *'aree destinate a uso prevalentemente residenziale, interessate da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali e industriali'*.

Si ritiene che la destinazione d'uso prevista dalla Variante sia perfettamente coerente con la classificazione di P.C.C.A. e che, non essendo oltretutto previsti insediamenti commerciali nè artigianali, l'utilizzazione dell'area non comporterà effetti tali da contrastare la classificazione acustica corrente, a condizione naturalmente che vengano posti in essere adeguati accorgimenti per la insonorizzazione, l'isolamento acustico, il contenimento delle emissioni sonore e in generale quanto necessario per il benessere fisico degli utenti.

Variante di cui al punto 2)

Nel Piano Comunale di Classificazione Acustica redatto nel 2004 ai sensi della L.R. la zona interessata dall'intervento ricade in Classe acustica III .

Nel quadro normativo nazionale definito dal D.P.C.M. 14.11.1997 le aree di Classe III sono *'aree di tipo misto, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici e con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali'*.

Si ritiene che la destinazione d'uso prevista dalla Variante non sia particolarmente adeguata alla classificazione di P.C.C.A., in quanto per il tipo di infrastruttura previsto sarebbe più adeguata la classificazione in classe II; d'altra parte, la perimetrazione dell'area di classe acustica III è dovuta alla necessità di collegare in modo organico varie aree urbane, ovvero il centro storico di Strada e la vecchia lottizzazione di Via del Castello; inoltre, su queste perimetrazioni di tipo urbano si innesta la fascia di pertinenza acustica della strada provinciale per Montemignaio, dalla quale l'area oggetto di variante dista meno di cinquanta metri, e tutto ciò rende difficoltoso pensare a una riduzione della perimetrazione dell'area di classe III. Si ritiene pertanto che, pur presentando valori limite di emissione superiori a quelli che dovrebbero essere ammessi in un'area destinata a parco, la classificazione in classe III possa essere considerata compatibile con la destinazione di variante, a condizione che vengano posti in essere adeguati accorgimenti per la protezione dell'area destinata a parco, in particolare attraverso opportuni schermi e filtri vegetali.

4.2 Verifica di coerenza con il Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Assetto Idrogeologico

Variante di cui al punto 1)

4.2.1 Pericolosità da fenomeni geomorfologici da versante

Negli elaborati del Piano di Bacino del fiume Arno – Stralcio assetto idrogeologico in scala 1:25.000 – Perimetrazione delle aree con Pericolosità da fenomeni geomorfologici da versante - Stralcio n. 309, l'area oggetto di intervento risulta classificata in parte in P.F.2. Nelle aree di tipo P.F.2 (Art. 12 delle Norme del PAI) sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio purchè l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze.

4.2.2 Pericolosità idraulica

Negli elaborati del PAI - Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica - Stralcio n. 56, l'area oggetto di intervento non risulta classificata fra quelle ricadenti in aree a rischio di qualsiasi livello.

Vi e' quindi completa coerenza fra la Variante in oggetto e le previsioni del PAI.

Variante di cui al punto 2)

4.2.3 Pericolosità da fenomeni geomorfologici da versante

Negli elaborati del Piano di Bacino del fiume Arno – Stralcio assetto idrogeologico in scala 1:25.000 – Perimetrazione delle aree con Pericolosità da fenomeni geomorfologici da versante - Stralcio n. 56, l'area oggetto di intervento non risulta classificata fra quelle ricadenti in aree a rischio di qualsiasi livello.

4.2.4 Pericolosità idraulica

Negli elaborati del PAI - Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica - Stralcio n. 56, l'area oggetto di intervento risulta ricadere in parte in area di pericolosità idraulica P.I.2.

Nelle aree di tipo P.I.2 (Art. 8 delle Norme del PAI) sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio.

Vi e' quindi completa coerenza fra la Variante in oggetto e le previsioni del PAI.

5. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

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

Aspetti ambientali e territoriali

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

5.1 Suolo

5.1.1 Geologia

Per la struttura geologica del terreno di intervento si rimanda alla Relazione idraulico-geologica allegata alla Variante.

5.1.2 Geomorfologia

Per la morfologia ad andamento regolare e le caratteristiche litotecniche e stratigrafiche le aree oggetto di Variante sono da considerarsi nel complesso stabili. Ciò è confermato dalla carta della pericolosità geologica allegata al Piano Strutturale (Tav. 11.a), da cui risulta che l'area di intervento di cui al punto 1) ricade in Classe 2 (pericolosità geologica bassa) mentre l'area di intervento di cui al punto 2) ricade parte in Classe 2 (pericolosità geologica bassa) parte in Classe 3 (pericolosità geologica media).

5.1.3 Riduzione dell'impermeabilizzazione

Negli interventi previsti dalla Variante verranno rispettati gli standards minimi imposti dai Regolamenti regionali riguardo la riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici, mediante la utilizzazione di sistemazioni esterne dotate di adeguate caratteristiche di permeabilità.

5.2 Aria

5.2.1 Emissioni acustiche

Come premesso al paragrafo 4.1, e fermo restando che dovranno essere rispettati i limiti di emissione stabiliti per la classe acustica individuata dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, non si riscontrano particolari criticità in ordine al punto in oggetto. Per ottenere un risultato ottimale sul piano dell'inquinamento acustico, saranno utilizzati i migliori materiali fonoisolanti e adeguate tecniche di realizzazione degli infissi e dei rivestimenti esterni.

5.2.2 Emissioni in atmosfera

Verrà posta la massima cura per ridurre le emissioni in atmosfera anche ai fini del risparmio energetico. Saranno utilizzate fonti rinnovabili di energia e verranno posti in

opera impianti termici a bassa emissione di inquinanti. Inoltre la sistemazione a verde delle aree di proprietà non interessate dagli interventi edilizi contribuirà a favorire l'abbattimento delle polveri e l'assorbimento dei gas nocivi.

5.2.3 Inquinamento luminoso

Gli apparecchi illuminanti da installare nelle pertinenze delle aree di intervento (in particolare per quanto riguarda la Variante di cui al punto 2) saranno studiati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 37/2000 (*Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso*) e successivi provvedimenti attuativi, e dotati di schermature che evitino l'irraggiamento verso l'alto e con dispositivi per l'abbattimento notturno dell'intensità luminosa.

5.3 Acqua

5.3.1 Acque superficiali

Non si ritiene che gli interventi oggetto della presente Variante, in considerazione dello stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso previste, possano avere impatto significativo sul sistema delle acque superficiali, a condizione che venga realizzato un adeguato sistema di intercettazione e smaltimento delle acque meteoriche.

5.3.2 Acque sotterranee

Per quanto detto al punto precedente, si ritiene che gli interventi oggetto della presente Variante non avranno impatto significativo sul sistema delle acque sotterranee.

5.3.3 Elementi di pericolosità idraulica nell'area in esame

Oltre a quanto rilevato nel paragrafo relativo al Piano di Bacino del fiume Arno – Stralcio assetto idrogeologico, va fatto presente che negli studi geologico-idraulici di supporto al Piano Strutturale (Tav. 14.a) l'area interessata dalla Variante di cui al punto 1) ricade in Classe 1 (pericolosità idraulica irrilevante), mentre l'area interessata dalla Variante di cui al punto 2) ricade parte in Classe 2 (pericolosità idraulica bassa) e parte in Classe 3 (pericolosità idraulica media).

5.4 Il paesaggio

5.4.1 Implicazioni paesaggistiche

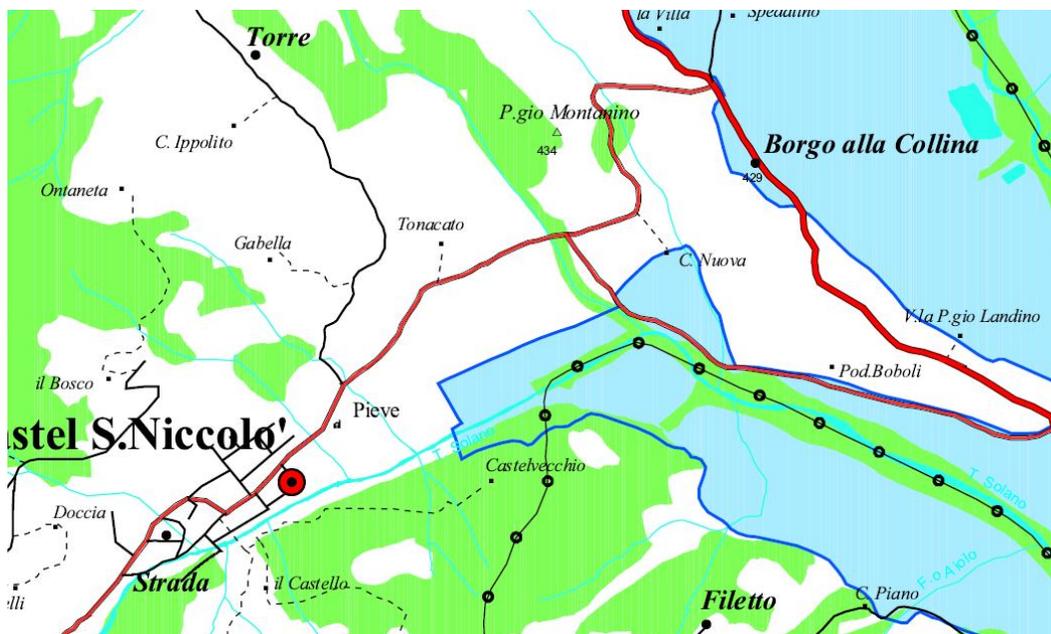
Il paesaggio circostante le zone oggetto di Variante è quello tipico della collina casentinese dei versanti degli affluenti in destra idrografica dell'Arno (in questo caso il torrente Solano, che a sua volta riceve le acque del rio Solano e del Fosso di Casa Nuova), caratterizzato da rilievi ondulati dalle pendenze in genere moderate e dalla presenza di fondovalle in genere stretti. In particolare la Variante di cui al punto 1) si ubica sul versante collinare di Borgo alla Collina, ovvero su quello stretto promontorio di terreno che separa il corso del Solano da quello dell'Arno, mentre la Variante di cui al punto 2) riguarda una piccola area laterale al corso del Solano, circondata da aree boscate e assai poco visibile. L'area di Borgo alla Collina, invece, si presenta come delicata dal punto di vista paesistico, ma è caratterizzata da una serie di preesistenze agricolo-residenziali che hanno interessato quel versante collinare (assai più di quello opposto, rivolto verso l'Arno) sia nei secoli passati, con insediamenti come Fonte Branda di sopra e Fonte Branda di sotto, sia alla fine dell'Ottocento con l'Istituto delle Figlie del Divino Zelo, sia negli ultimi decenni con una serie di costruzioni residenziali sparse e con la costruzione della scuola elementare. Si tratta cioè di un'area ampiamente antropizzata nella quale è necessario intervenire con particolare attenzione e con il rispetto di regole urbanistiche e morfologiche per il miglior inserimento paesistico.

5.4.2 I vincoli sovraordinati

E' stata verificata l'interferenza delle aree interessate dalle modifiche con i seguenti vincoli e tutele:

5.4.2.1 Vincolo paesaggistico

Le aree interessate dalla Variante di cui al punto 1) e di cui al punto 2) non risultano assoggettate ad alcun vincolo paesaggistico tra quelli indicati dal D.Lgs. 42/2004.



Estratto Carta dei vincoli del PTCP – Tav. VS250203 – Scala 1:25.000

5.4.2.2 Vincolo idrogeologico

L'area oggetto della Variante di cui al punto 1) non è compresa fra quelle soggette al vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000; quella di cui al punto 2) è invece compresa nel vincolo.

5.4.2.3 Aree protette e parchi

Le aree oggetto di Variante risultano esterne ai Siti di Importanza Regionale (SIR) di cui alla L.R. 56/2000 e al sistema dei parchi e aree protette di cui alla L.R. 49/95.

5.5 Il patrimonio storico-architettonico

5.5.1 Presenza di beni architettonici e culturali

Variante di cui al n. 1)

I principali beni architettonici presenti nella zona sono rappresentati dal nucleo storico di Borgo alla Collina, e in particolare dall'antico insediamento fortificato che occupa il percorso di cresta della collina, dal complesso edilizio del Castello, a sud-est, fino alla Chiesa parrocchiale di San Donato a nord-ovest, e inoltre da un paio di edifici di non comune valore, entrambi individuati dal PTCP e classificati fra le ville, ossia Villa Mondello che si trova nel centro abitato di Borgo, e il complesso chiamato la Villa, a monte del paese lungo la strada per la Consuma. Le caratteristiche ampiamente antropizzate del territorio consentiranno inserimenti non traumatici di nuove costruzioni a condizione che vengano rispettate le regole edilizio-urbanistiche più volte citate.

Variante di cui al n. 2)

I principali beni architettonici presenti nella zona sono rappresentati dal centro abitato di Strada che fronteggia l'area di là dal Solano, e dal vicino nucleo storico di Case Patriarchi, mentre sul versante destro si avverte la presenza del borgo storico di Castel San Niccolò ai piedi della collina dominata dal Castello dei Conti Guidi.

Le caratteristiche dell'intervento oggetto di Variante (formazione di un parco fluviale) e la posizione defilata della stessa fanno ritenere l'assenza di possibili criticità nei riguardi del contesto paesaggistico a condizione che l'intervento sia correttamente progettato e realizzato quanto a tipi di sistemazione, materiali, colori ecc.

5.6 Flora e fauna

5.6.1 Flora

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

5.6.2 Fauna

Vale quanto esposto al punto precedente.

5.7 Rete infrastrutturale

La rete infrastrutturale interessata dagli effetti delle Varianti, costituita dal sistema di strade che servono i centri abitati di Strada e Borgo alla Collina (in particolare la S.R. 70 della Consuma e la S.P. di Montemignaio, e la rete di collegamento minore), si ritiene adeguata a sopportare agevolmente il traffico indotto dagli interventi relativi alle Varianti in oggetto.

6. VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE

Variante di cui al punto 1)

Esaminando in via speditiva le possibili alternative all'intervento proposto, si ritiene opportuno far presente quanto segue.

I possibili scenari in merito al tipo di intervento risultano i seguenti:

a) Alternativa zero (nessun intervento)

b) Intervento analogo in posizione diversa, sempre nell'ambito dell'area di tutela paesistica di Borgo alla Collina

c) Intervento proposto.

Rispetto all'alternativa a) si deve tener conto che l'area interessata dall'intervento, nonostante ricada in una zona di cui sono noti i pregi paesaggistici, non va a creare nuove direttrici di sviluppo ma integra fenomeni di urbanizzazione diffusa già presenti sul versante collinare; pertanto non rappresenta consumo di risorse insostituibili, inoltre non va a interessare elementi costituenti invariati strutturali del territorio.

Rispetto all'alternativa b) si fa presente di aver preso in considerazione altre possibili localizzazioni, in particolare altre aree poste alla medesima quota sul medesimo versante, un centinaio di metri a nord; detta localizzazione sarebbe però andata a interferire con le visuali che interessano l'edificio dell'Istituto delle Figlie del Divino Zelo, mentre appare preferibile mantenere attorno ad esso una vasta area di rispetto.

L'intervento c) proposto, per la sua localizzazione, per la sua consistenza che darà luogo a volumetrie massime certo inferiori a quelle che potrebbero essere realizzabili con la normativa attuale di sottozona F2, per le modalità di intervento che saranno stabilite con apposite normative, non appare alterare in modo significativo le caratteristiche urbanistiche e paesaggistiche dell'area; si può anzi agevolmente sostenere che la modifica, introducendo caratteri di edificabilità inferiori a quelli esistenti, con la previsione di realizzare manufatti di altezza e consistenza modesta rispetto, ad es., a quella dell'attuale scuola elementare, va a determinare un bilancio positivo rispetto alla situazione attuale.

Variante di cui al punto 2)

Esaminando in via speditiva le possibili alternative all'intervento proposto, si ritiene opportuno far presente quanto segue.

I possibili scenari in merito al tipo di intervento risultano i seguenti:

a) Alternativa zero (nessun intervento)

b) Intervento proposto.

Rispetto all'alternativa a) si deve tener conto che l'intervento previsto, nonostante vada a interessare un'area a destinazione agricola, non prevede nuovi sviluppi di tipo urbano, in quanto nell'area che sarà destinata a parco potranno essere realizzate solo strutture leggere e facilmente rimovibili (chioschi, gazebo ecc.) e sistemazioni esterne; non vi saranno modifiche di tipo non reversibile e l'area potrà sempre essere riconvertita all'uso agricolo. Pertanto non si vedono particolari controindicazioni alla modifica proposta, e si ritiene che l'intervento andrà a determinare comunque un bilancio positivo rispetto alla

situazione attuale, in specie sotto il profilo sociale e sul piano della fornitura di attrezzature e servizi. Ciò naturalmente in subordine alla condizione che l'intervento sia correttamente progettato e realizzato e che successivamente l'utilizzo da parte degli utenti avvenga in forma corretta.

7. Esame della assoggettabilità della Variante a VAS

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

- o La Variante non genera impatti significativi o rilevanti per le loro caratteristiche di probabilità, durata, frequenza, reversibilità e cumulabilità;
- o La Variante riguarda alcune modifiche di tipo minore allo strumento urbanistico in quanto si limita a introdurre un numero assai limitato di nuovi interventi edilizi e una utilizzazione di un'area agricola in modo compatibile con la sua natura;
- o Non si introducono rischi significativi per la salute umana; si prevede inoltre edilizia sostenibile e non si intravedono problemi di connessione con la viabilità esistente;
- o La Variante non riguarda in alcun modo aziende a rischio e con produzioni insalubri o pericolose;
- o Con la variante in oggetto non è da prevedersi il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- o Il quadro conoscitivo ambientale risulta adeguatamente aggiornato ed approfondito e sono comunque previste le ordinarie indagini di approfondimento in fase esecutiva;
- o Per quanto riguarda l'uso intensivo del suolo, la Variante non determina incrementi delle capacità edificatorie del terreno in quanto lo stesso è già utilizzabile per scopi civili (Variante di cui al punto 1) oppure resta inedificabile (Variante di cui al punto 2);
- o La Variante non interessa aree vulnerabili o di valore naturale o culturale;
- o La Variante non riguarda aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, aree ZPS, SIC, SIR;
- o Non si modifica il PS (se non in modo assolutamente marginale) né i parametri del RU, e non si varia in modo significativo il quadro di riferimento per progetti ed altre attività, né per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative né attraverso la ripartizione delle risorse;
- o Non si introducono modifiche che influenzano in modo significativo altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, rispetto al quadro delineato dagli strumenti vigenti;
- o Le modifiche introdotte non sono rilevanti rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Per le ragioni sovraesposte, considerato che la Variante introduce modifiche di tipo minore, che non comporta impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010, e considerato quanto evidenziato nei precedenti paragrafi, si ritiene di poter affermare che la Variante non determina nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per la salute umana o per lo stesso ambiente od impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Di conseguenza si ritiene non necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico di cui trattasi.