

COMUNE DI SANSEPOLCRO
(Provincia di Arezzo)

OGGETTO: VARIANTE al “Piano unitario per il potenziamento dell’area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva e per il miglioramento e la messa in sicurezza della viabilità compresa tra lo svincolo sud della E45 e il ponte sul fiume Tevere” CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU.

PROPRIETA': PICCINI PAOLO SPA

A.6 - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE
Valutazione Ambientale Strategica

I Tecnici incaricati

Geom. Camaiti Simone

Arch. Ralli Lucia

Il Committente

Piccini Paolo Spa

INDICE

1. RIFERIMENTI NORMATIVI
 - 1.1. L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.
 - 1.2. L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO
 - 3.1. Piano Strutturale
 - 3.2. Regolamento Urbanistico
 - 3.3. Piano Classificazione Acustica
 - 3.4. Piano della Mobilità
4. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE
 - 4.1. Obiettivi e azioni
 - 4.2. Variante normativa al RU
5. COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE E SOVRACOMUNALE
 - 5.1. PIT - PPR
 - 5.2. PTC
 - 5.3. PS
6. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI
7. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI
 - 7.1. Popolazione e salute umana
 - 7.2. Flora e fauna, biodiversità
 - 7.3. Suolo
 - 7.4. Acqua
 - 7.5. Aria
 - 7.6. Fattori climatici
 - 7.7. Beni materiali, patrimonio culturale, architettonico e archeologico, paesaggio
 - 7.8. Mobilità
 - 7.9. Rumore
8. I SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE DA CONSULTARE
9. QUADRO CONCLUSIVO: MOTIVAZIONI DI NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS

1. RIFERIMENTI NORMATIVI

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è svolta in applicazione della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., della Direttiva 42/2001 CE e del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

1.1. L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.:

Art. 14 - Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti

1. *Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).*
2. *Per evitare duplicazioni procedurali, non è necessaria la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del d.lgs. 152/2006, né la VAS per le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che costituiscono adeguamento a piani sovraordinati che aumentano le tutele ambientali e già assoggettati a VAS.*

Art. 17 - Avvio del procedimento

1. *Ciascuno dei soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali del medesimo comma, l'atto di avvio del procedimento dei piani, programmi e varianti di propria competenza, al fine di acquisire eventuali apporti tecnici. L'atto di avvio è altresì trasmesso all'ente parco competente per territorio, ove presente, e agli altri soggetti pubblici che il soggetto procedente ritenga interessati.*
2. *Per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'articolo 22 della l.r. 10/2010, oppure del documento preliminare di cui all'articolo 23, comma 2, della medesima l.r. 10/2010.*

1.2. L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.:

Art. 5 - Ambito di applicazione

1. *Le disposizioni del presente titolo II, si applicano ai piani e programmi la cui approvazione è di competenza della Regione, degli enti locali e degli enti parco regionali.*
2. *Sono obbligatoriamente soggetti 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).*
 - c) *b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui ai commi 3 e 3 ter (152).*
3. *L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:*

- 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.
- 3 bis. La preventiva valutazione delle lettere a) e b) del comma 3 è effettuata secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 6 del d.lgs. 152/2006.
- 3 ter. Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.
4. Abrogato.
- 4 bis. Per la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero per la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi si applicano le disposizioni dell'articolo 12, comma 6 del d.lgs.152/2006.
- 4 ter. [...]

Art. 5 bis - Atti di governo del territorio soggetti a VAS

1. La Regione, la città metropolitana, le province, le unioni di comuni e i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).
2. Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.
3. Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis).

Art. 21 - Modalità di svolgimento della VAS

1. L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.
2. La VAS è caratterizzata dalle seguenti fasi e attività:
 - a) lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, nei casi di cui all'articolo 5, comma 3;
 - b) la fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale;
 - c) l'elaborazione del rapporto ambientale;
 - d) lo svolgimento di consultazioni;
 - e) la valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato;
 - f) la decisione;
 - g) l'informazione sulla decisione;
 - h) il monitoraggio.

Art. 22 - Procedura di verifica di assoggettabilità

1. Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un **documento preliminare** che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.

2. *Il documento viene trasmesso in via telematica o su supporto informatico, anche tramite l'infrastruttura della rete telematica regionale e secondo gli standard definiti in base alla l.r. 1/2004 e alla legge regionale 5 ottobre 2009, n. 54 (Istituzione del sistema informativo e del sistema statistico regionale. Misure per il coordinamento delle infrastrutture e dei servizi per lo sviluppo della società dell'informazione e della conoscenza) e, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.*
3. *L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.*
4. *L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, 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.*
- 4 bis. *Per gli atti di governo del territorio di cui all'articolo 5 bis, il provvedimento di verifica di cui al comma 4 è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente.*
5. *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.*

Art. 23 - Procedura per la fase preliminare

1. *Ai fini dello svolgimento della fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, l'autorità procedente o il proponente predispone un **documento preliminare** contenente:*
 - a) *le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;*
 - b) *i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.*
2. *Per definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, l'autorità procedente o il proponente trasmette, con modalità telematiche, il documento preliminare all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni che devono concludersi entro novanta giorni dall'invio del documento medesimo, fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra autorità procedente o proponente e autorità competente.*
- 2 bis. [...]
3. [...]

L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.:

Allegato 1 - Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi

- 4.1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
 - in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - problemi ambientali relativi al piano o programma;
 - la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);
- 4.2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
 - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La variante in questione interessa un'area posta tra via Senese Aretina e via del Vecchio Ponte, fra lo svincolo della E45 e il ponte sul Tevere.

L'area è individuata catastalmente al:

Foglio n. 66, P.IIe n. 131, 167, 168, 359, 373, 429, 494.

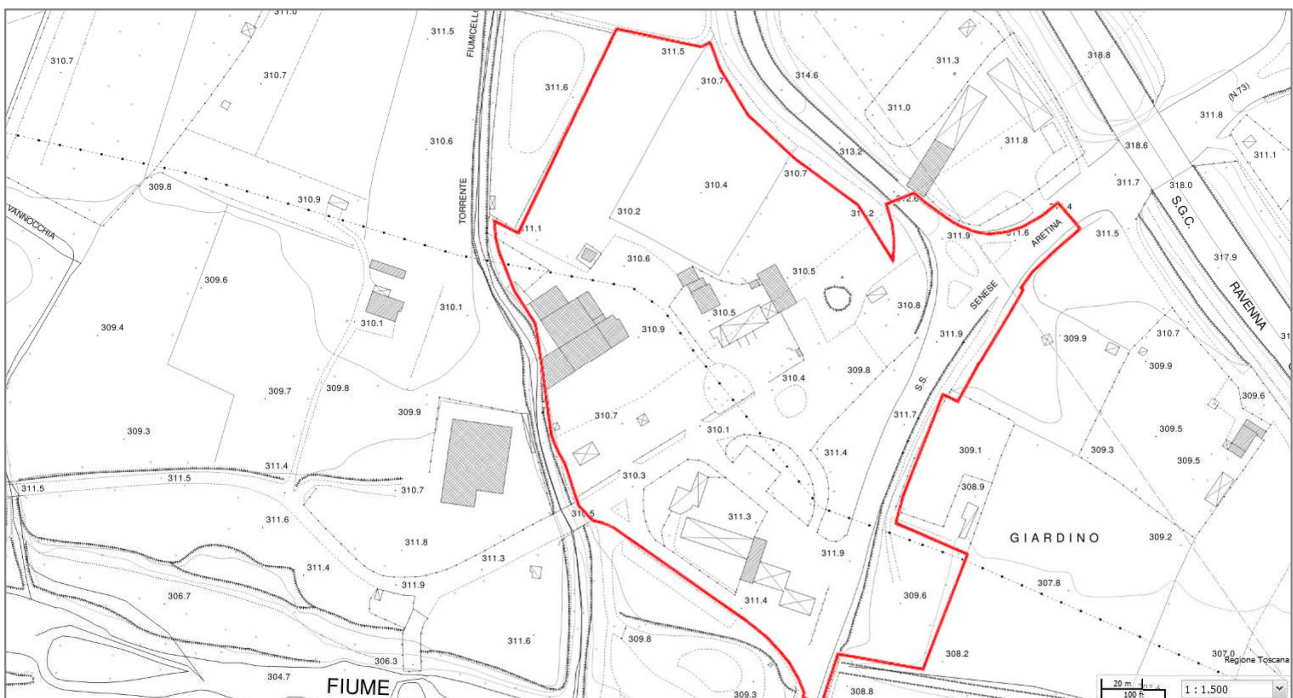
Foglio n. 77, P.IIe n. 18, 19, 152, 179, 324, 392, 402-406, 408-413, 415-419, 421, 424, 425.

Si tratta di un'area con caratteri differenziati: ad ovest della strada Senese Aretina la zona è in gran parte stata oggetto di trasformazioni urbanistico-edilizie a partire dagli anni '60-'70 fino ad oggi.

Nella foto aerea del 1976 risulta già presente il primo nucleo di edifici ancora oggi esistenti e localizzati nella zona produttiva di completamento, mentre l'area attualmente occupata dall'esistente impianto per la distribuzione del carburante risulta nel '76 ancora area agricola coltivata, così come risulta ancora ben leggibile il segno territoriale relativo al tratto di viabilità che, sul prolungamento della via Libbia, scavalcava il Tevere in corrispondenza del vecchio ponte, ormai perduto, e si prolungava sino allo svincolo della E45 già esistente.

L'attuale stazione di distribuzione del carburante è stata realizzata nel periodo compreso tra il 1983 ed il 1994 nell'area triangolare di risulta compresa tra la strada che proveniva dal vecchio ponte sul Tevere e l'attuale strada Senese Aretina; la restante porzione di questo terreno è sistemata in gran parte a verde e zona di sosta.

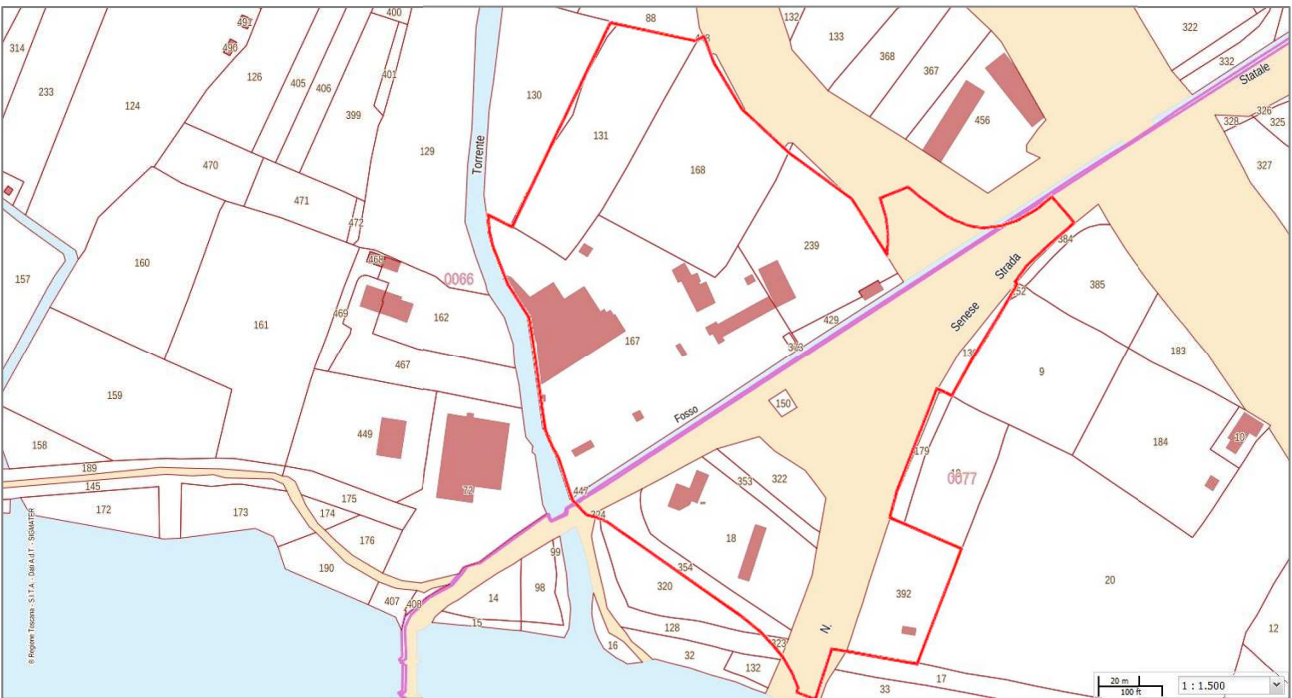
La zona ad est della strada Senese Aretina, sopraelevata rispetto alle retrostanti aree agricole confinanti, da cui è separata anche da una formazione vegetazionale lineare, è di proprietà dei gestori dell'esistente area di servizio carburanti, ed è occupata dalla nuova stazione di servizio.



Estratto CTR



Estratto ortofoto



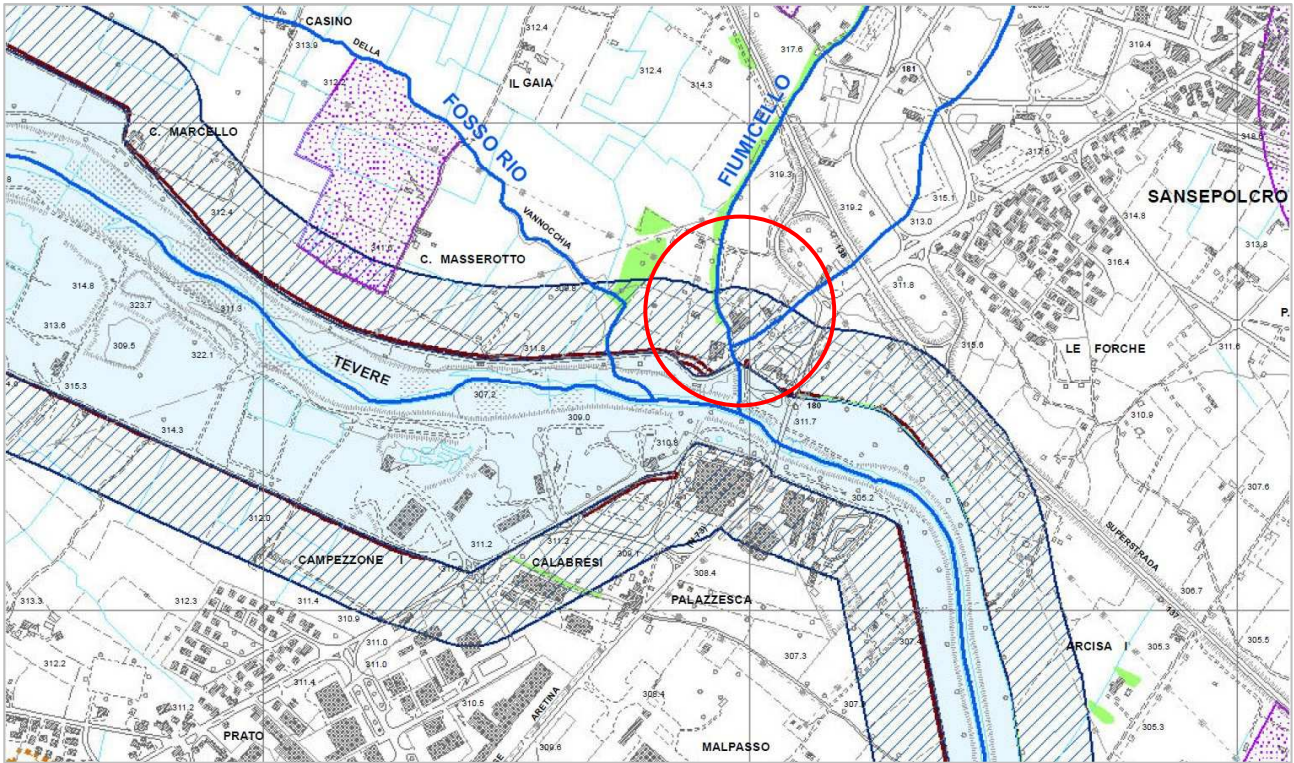
Estratto catastale

Viste generali dell'area

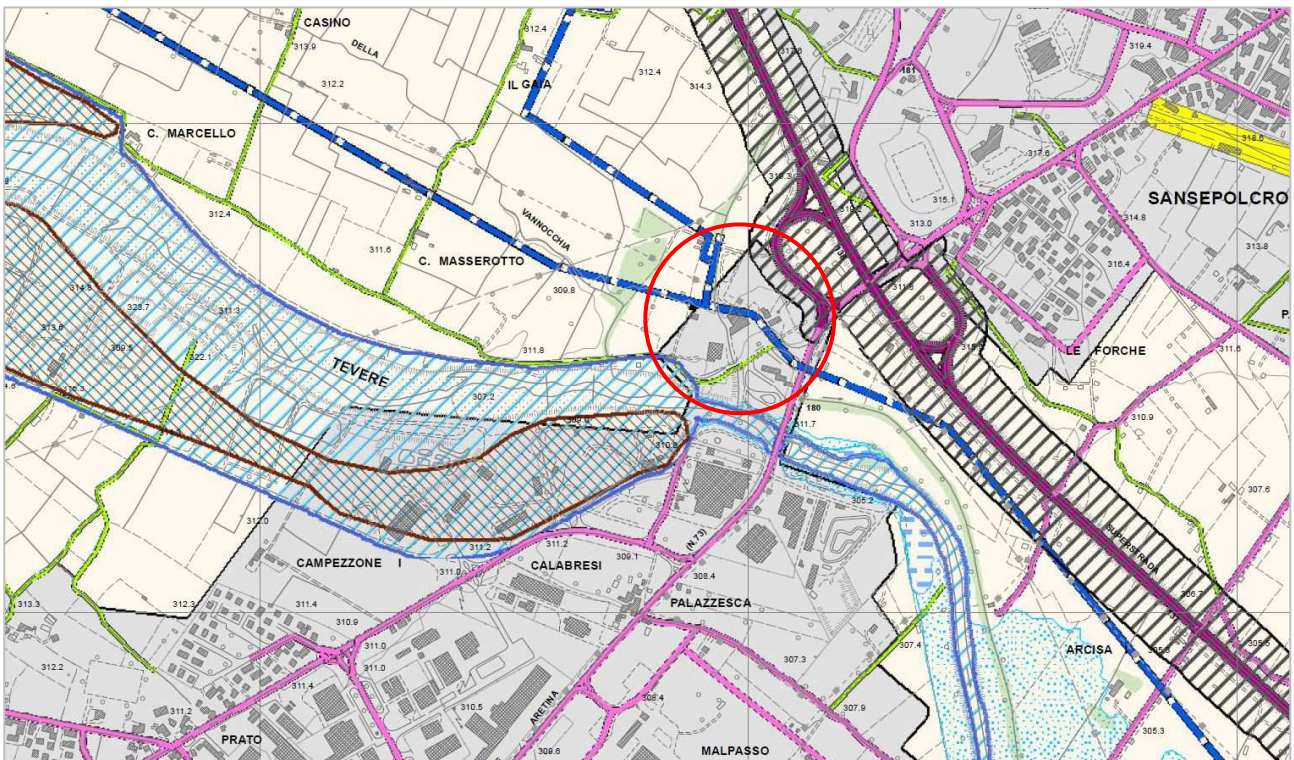


3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

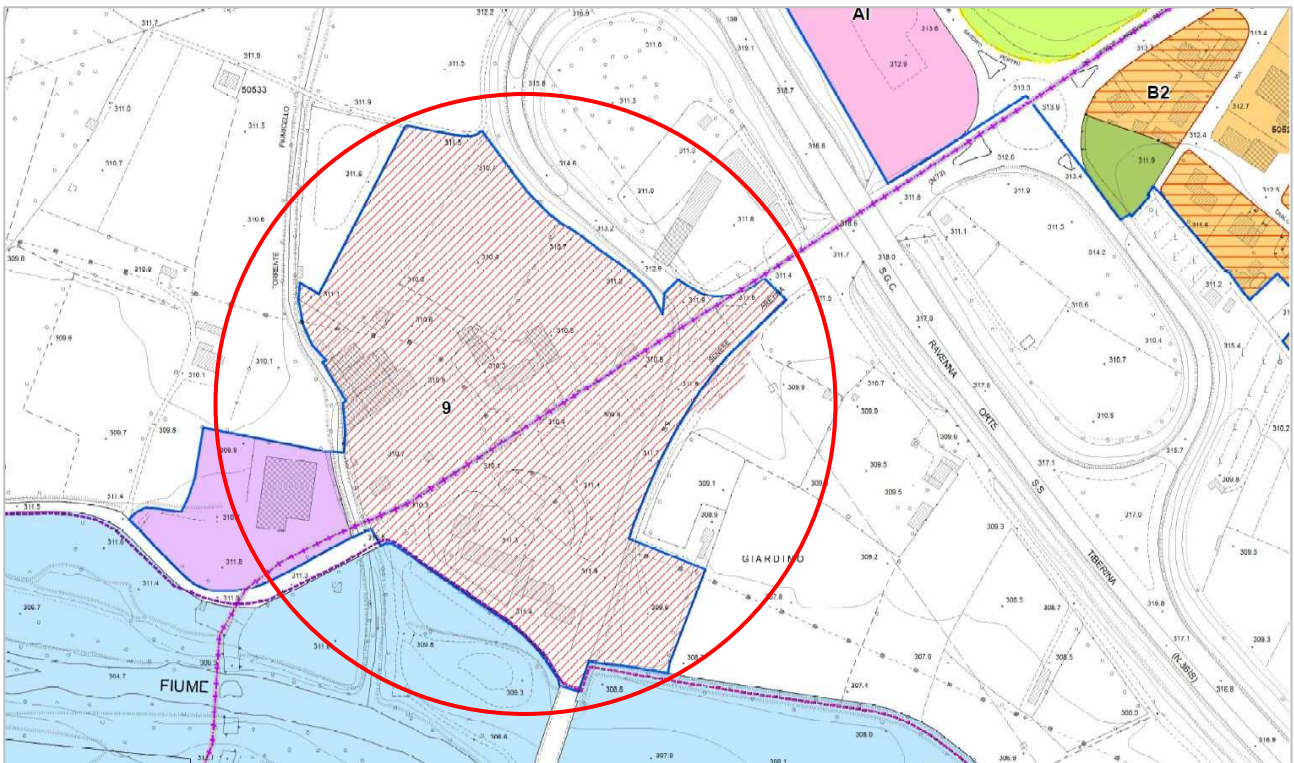
3.1. L'area in oggetto, come si evince dal vigente **Piano Strutturale** del Comune di Sansepolcro, ricade parzialmente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, fascia dei 150 m dai corsi di acqua pubblica.



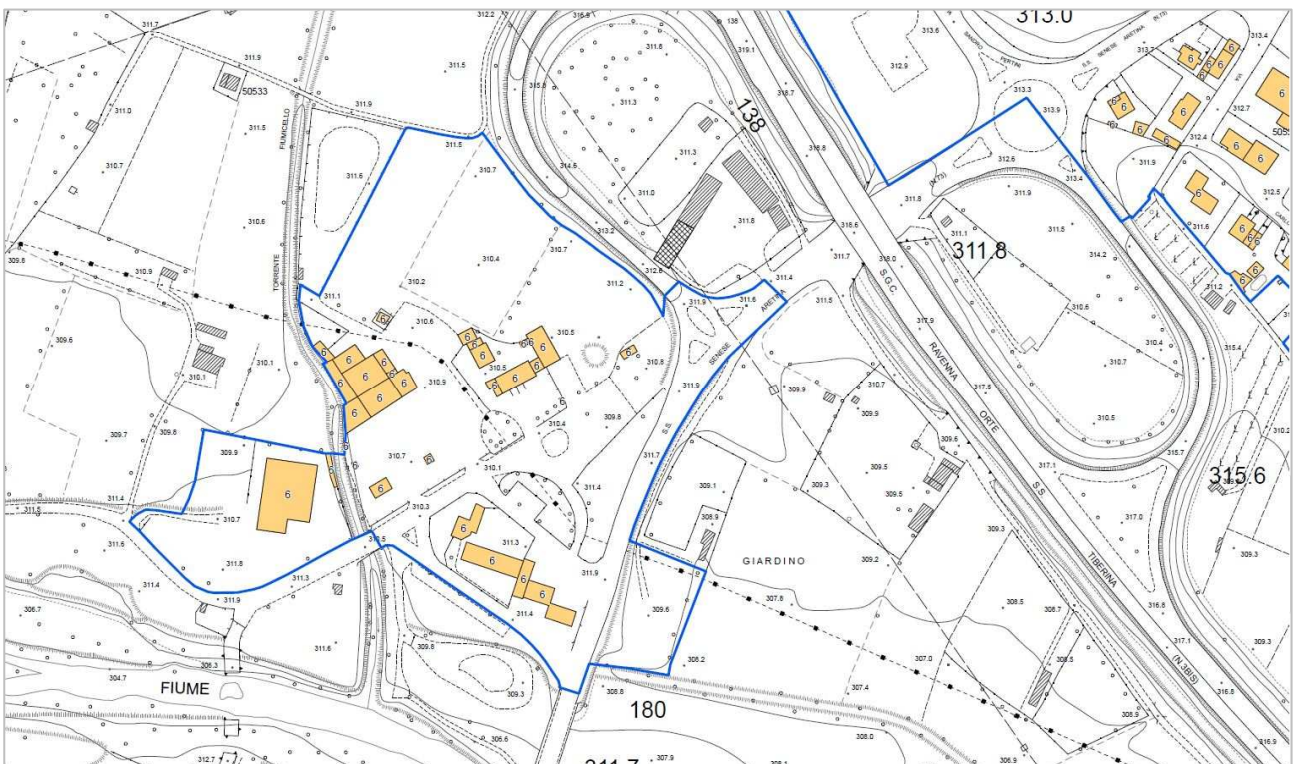
L'area è interessata parzialmente dalla fascia di rispetto della S.G.C. E45 (definita nel progetto di A.N.A.S. per la sua trasformazione in autostrada), da metanodotti (aree di rispetto disciplinate dal D.M. 24/11/1984), da strade vicinali.



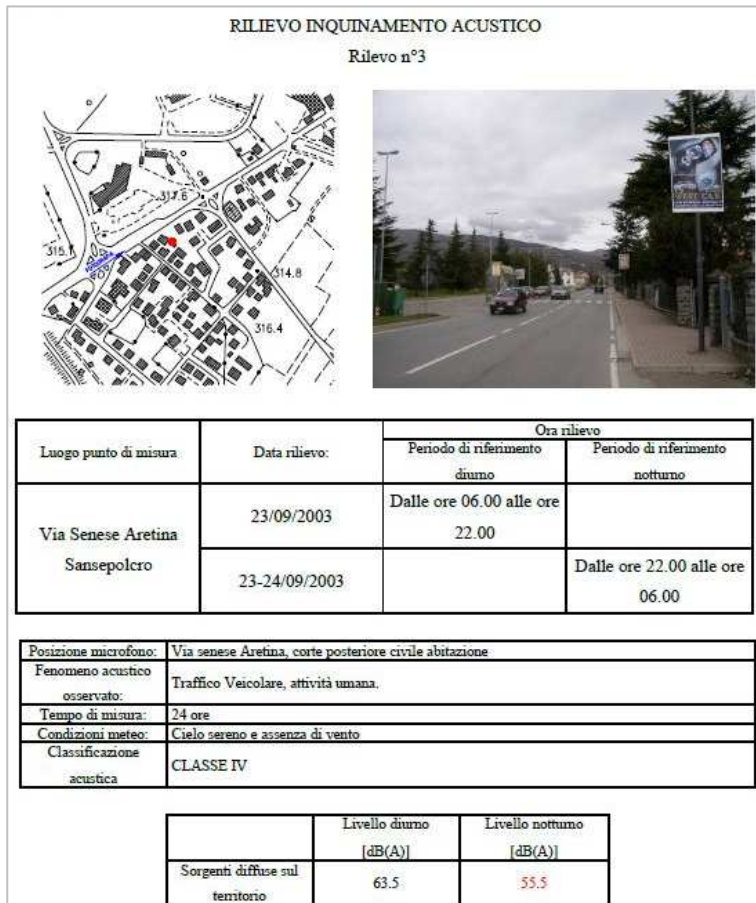
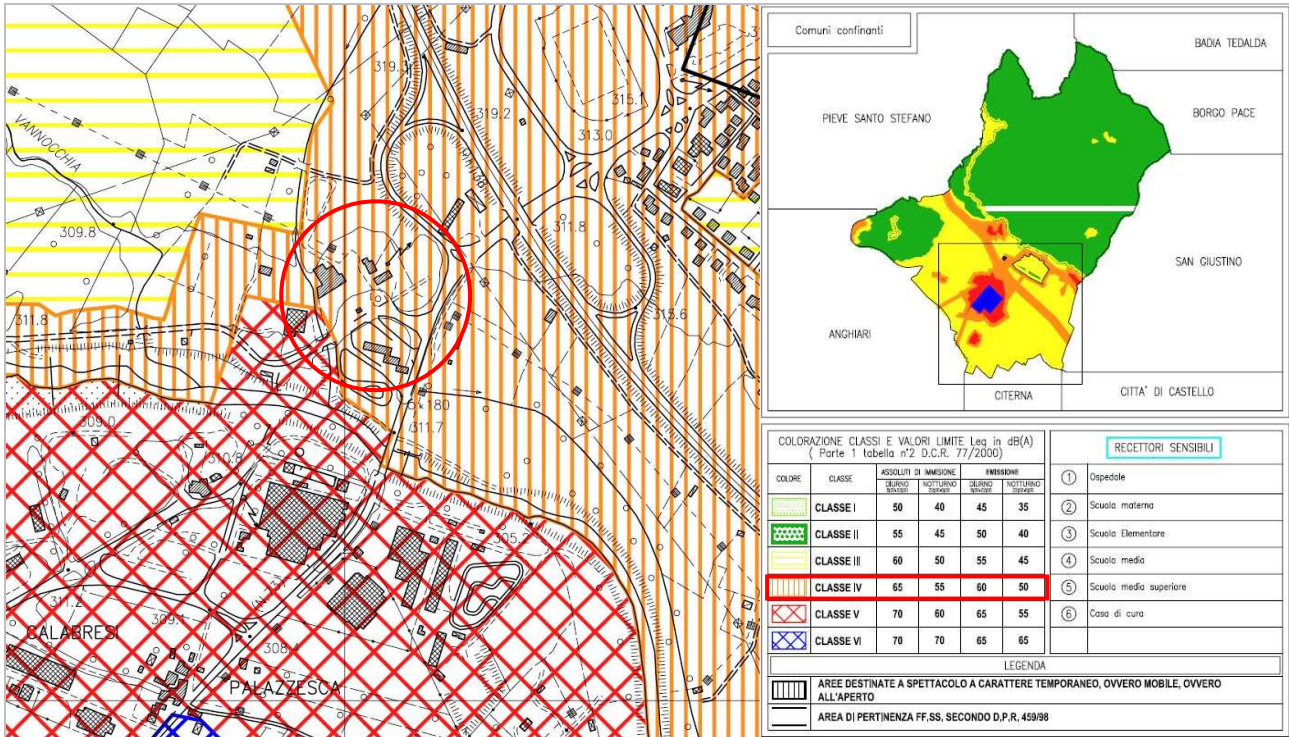
3.2. L'area in oggetto è classificata, nel vigente **Regolamento Urbanistico** del Comune di Sansepolcro, come "Piano attuativo convenzionato o progetto unitario convenzionato" n.9 "Piano unitario per il potenziamento dell'area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva e per il miglioramento e la messa in sicurezza della viabilità compresa tra lo svincolo sud della E45 e il ponte sul fiume Tevere".



Gli immobili ricompresi nell'area sono tutti di classe 6 – edifici o complessi di valore architettonico nullo.



3.3. L'area in oggetto, nel vigente **Piano di Classificazione Acustica** del Comune di Sansepolcro, ricade in 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.

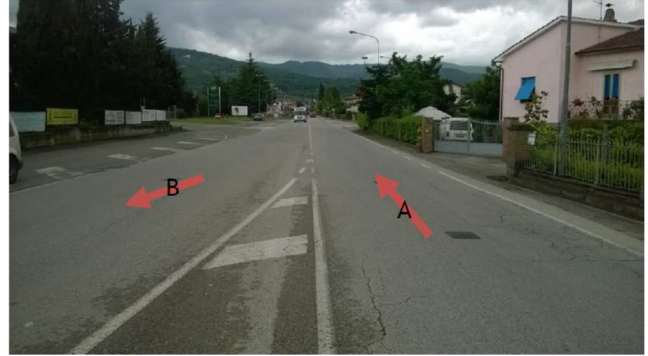
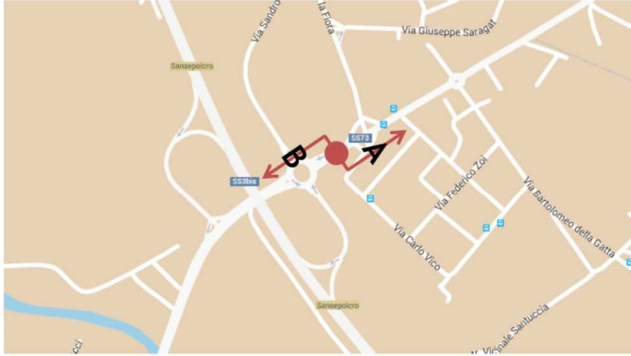


Zona in classe IV

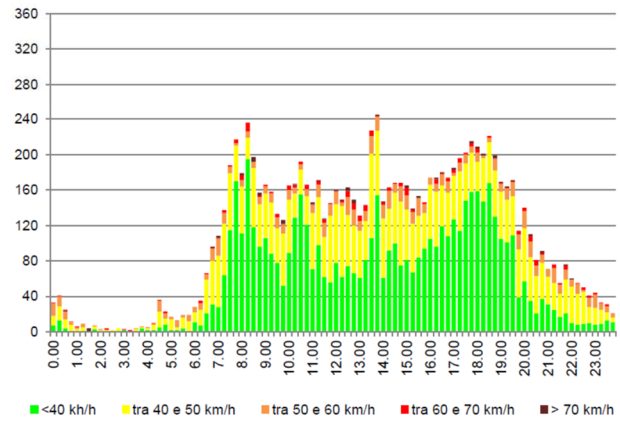
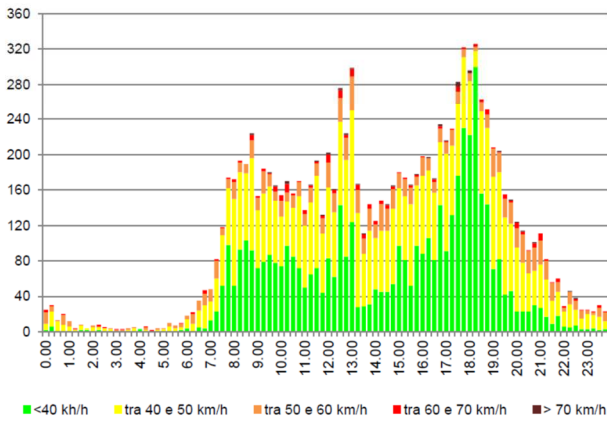
Verranno inserite in classe IV l'area occupata dall'aeroporto inserita tra Palazzolo e Cinquevie di Sotto. Sono state inserite in questa classe anche le principali arterie stradali presenti sul territorio e individuate nella superstrada E45, nella strada statale Senese Aretina, la strada provinciale Libbia e la strada di accesso al Comune di Sansepolcro da est (zona industriale Trieste).

3.4. L'area in oggetto, nel **Piano della mobilità** del Comune di Sansepolcro, è vicina al punto di rilievo effettuato in Via Senese Aretina.

Rilievo dei Flussi di Traffico 02 - SS73 Senese Aretina



DIR. A **Diagramma di distribuzione delle velocità** DIR. B

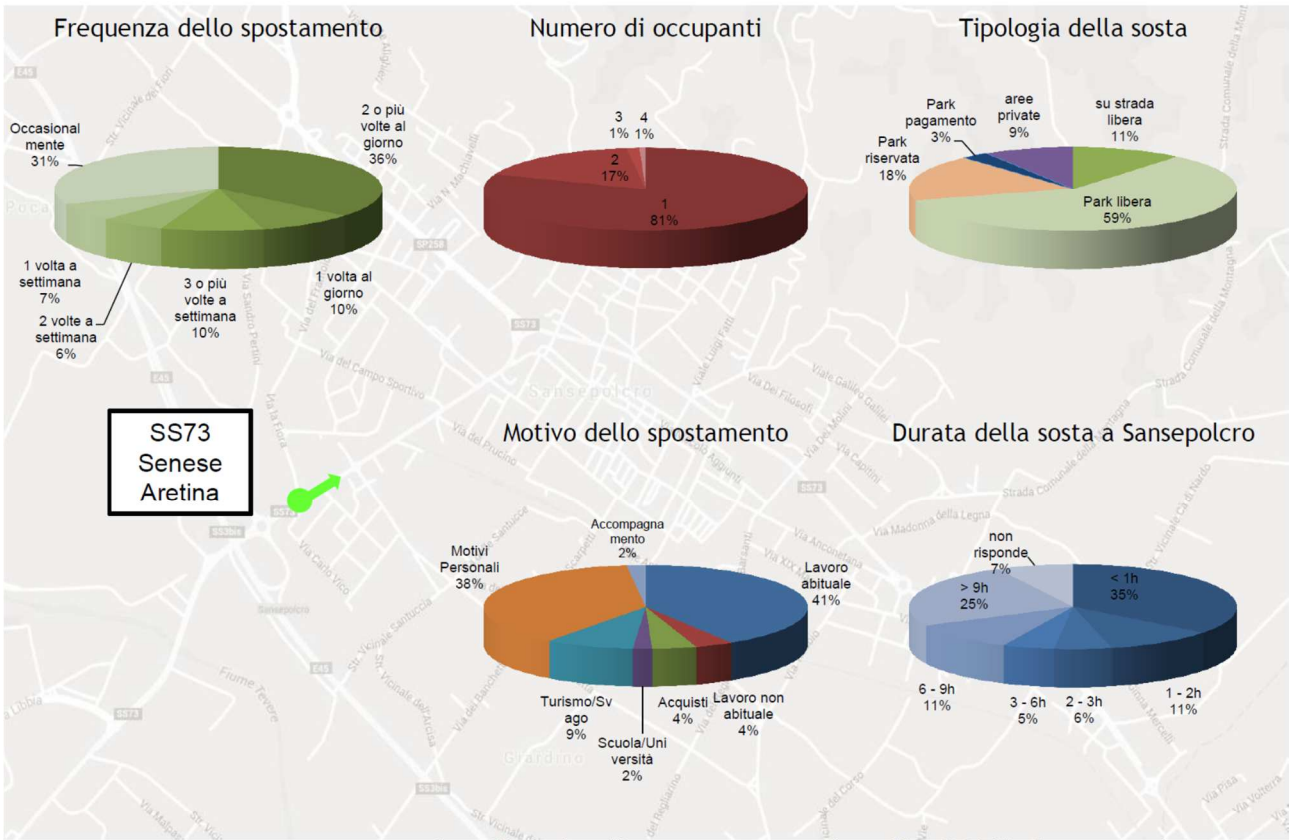


Sezione	Strada	Da	A	Totale veicoli 24 h	Veicoli leggeri		Veicoli pesanti		Totale veicoli leggeri 7:45 - 8:45	Totale veicoli pesanti 7:45 - 8:45	Totale veicoli leggeri 17:30 - 18:30	Totale veicoli pesanti 17:30 - 18:30
					Val. Ass	Val. %	Val. Ass	Val. %				
01A	Via Visconti	Via Cimabue	Via Giorgio La Pira	3079	2992	97.2%	87	2.8%	238	15	347	4
01B	Via Visconti	Via Giorgio La Pira	Via Cimabue	2774	2689	96.9%	85	3.1%	243	5	219	8
02A	SS73 Senese Aretina	Svincolo Sansepolcro	Via la Fiora	11275	11037	97.9%	238	2.1%	730	17	1236	22
02B	SS73 Senese Aretina	Via la Fiora	Svincolo Sansepolcro	10974	10743	97.9%	231	2.1%	873	23	855	19
03A	Via Tiberina sud	Dogana	Via Antonio Meucci	6255	6111	97.7%	144	2.3%	518	18	586	12
03B	Via Tiberina sud	Via Antonio Meucci	Dogana	6335	6180	97.6%	155	2.4%	460	18	551	16
04A	SS73 Senese Aretina km178+500	Via Casa Prato	Via Marco Buitoni	5296	4988	94.2%	308	5.8%	429	20	434	17
04B	SS73 Senese Aretina km178+500	Via Marco Buitoni	Via Casa Prato	5024	4716	93.9%	308	6.1%	325	25	360	26
05A	Via Visconti	Via Machiavelli	Via dei Lorena	4621	4543	98.3%	78	1.7%	411	12	420	11
05B	Via Visconti	Via dei Lorena	Via Machiavelli	3644	3549	97.4%	95	2.6%	213	9	290	21
06A	Viale Osimo	Via Sinj	Via dei Lorena	2281	2252	98.7%	29	1.3%	180	4	168	0
06B	Viale Osimo	Via dei Lorena	Via Sinj	2645	2628	99.4%	17	0.6%	144	0	272	0

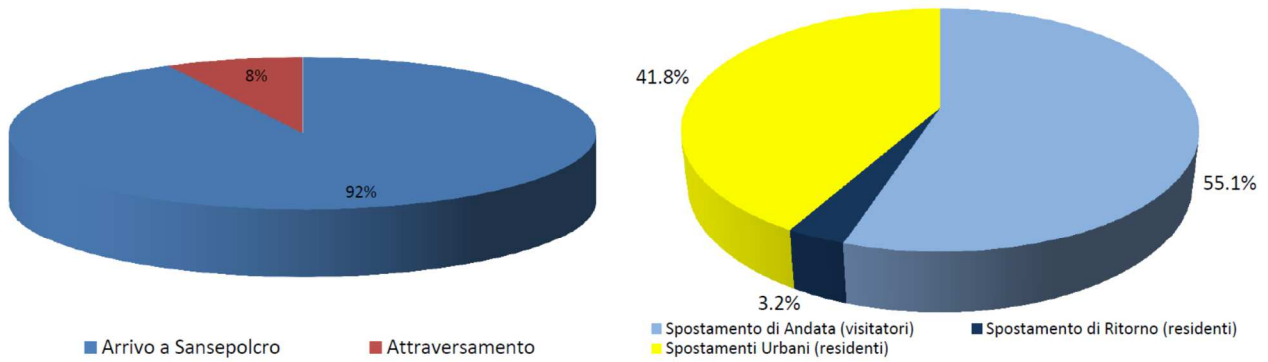


Indagini cordionali

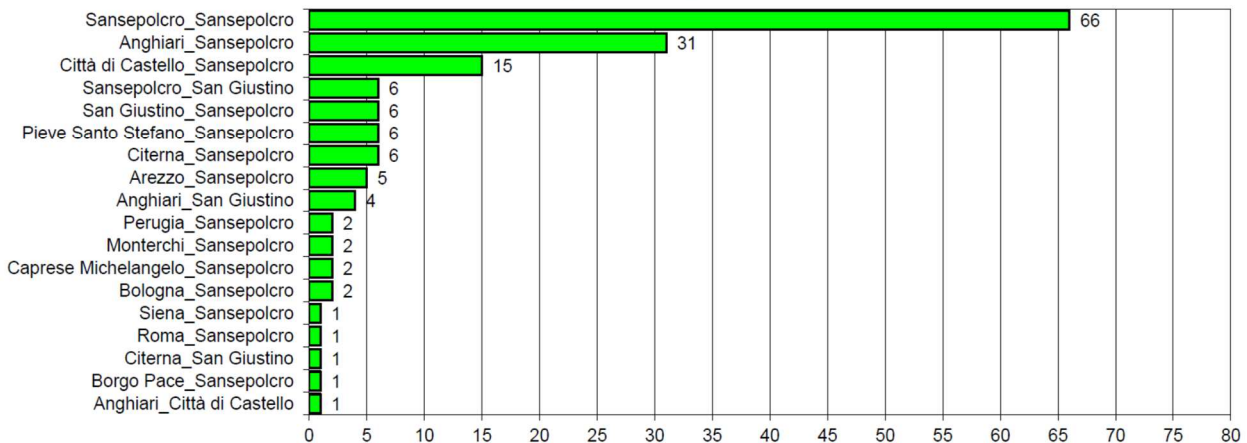
Interviste Origine/Destinazione sulla SS73 Senese Aretina



Analisi degli spostamenti sulla SS73 Senese Aretina



Relazioni rilevate in ingresso a Sansepolcro da SS73 Senese Aretina



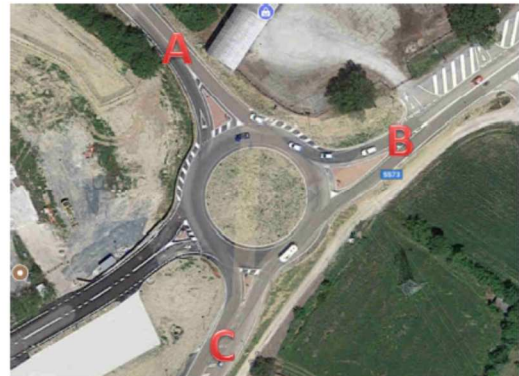
Sintesi dello studio del traffico effettuato per la realizzazione della variante alla rotatoria.

Intervallo 1h

mar 19/09/2017										
MANOVRA	7.45					8.45				
	Auto	Veic. Comm. Leggeri	Veicoli pesanti isolati	Bus	Mezzi pesanti combinati	TOTALE AUTOVEICOLI	Velocipedi	Ciclomotori e motorcicli	TOTALE VEICOLI PESANTI	
A - C	62	15	3	0	10	90	0	0	113	
A - B	19	3	0	0	0	22	0	0	22	
A - A	6	1	0	0	0	7	0	0	7	
B - A	134	10	4	1	2	151	0	0	161	
B - C	991	101	23	2	9	1126	1	3	1172	
B - B	3	3	2	0	0	8	0	0	10	
C - B	617	91	31	8	9	756	2	5	823	
C - A	88	17	11	1	1	118	0	0	133	
C - C	14	3	0	0	1	18	0	0	20	
TOTALE	1934	244	74	12	32	2296	3	8	2491	

mar 19/09/2017										
MANOVRA	17.00					18.00				
	Auto	Veic. Comm. Leggeri	Veicoli pesanti isolati	Bus	Mezzi pesanti combinati	TOTALE AUTOVEICOLI	Velocipedi	Ciclomotori e motorcicli	TOTALE VEICOLI PESANTI	
A - C	66	9	8	0	3	86	0	0	100	
A - B	41	3	0	0	0	44	0	0	44	
A - A	2	2	1	0	0	5	0	0	6	
B - A	137	11	1	2	0	151	0	0	156	
B - C	766	83	26	3	7	865	5	14	937	
B - B	11	6	2	0	0	19	2	1	22	
C - B	924	65	21	7	6	1023	7	23	1079	
C - A	161	11	8	0	4	184	0	0	200	
C - C	5	2	0	0	0	7	0	3	8	
TOTALE	2113	192	67	12	30	2404	14	41	2552	

mar 19/09/2017										
MANOVRA	17.15					18.15				
	Auto	Veic. Comm. Leggeri	Veicoli pesanti isolati	Bus	Mezzi pesanti combinati	TOTALE AUTOVEICOLI	Velocipedi	Ciclomotori e motorcicli	TOTALE VEICOLI PESANTI	
A - C	68	7	5	0	4	84	0	0	97	
A - B	41	1	0	0	0	42	0	0	42	
A - A	3	1	0	0	0	4	0	0	4	
B - A	151	13	1	2	1	168	0	0	175	
B - C	793	90	22	3	13	921	4	14	960	
B - B	9	6	0	0	0	15	1	1	16	
C - B	941	70	25	8	8	1052	3	21	1116	
C - A	170	15	8	0	4	197	0	0	213	
C - C	5	1	0	0	0	6	0	2	7	
TOTALE	2181	204	61	13	30	2489	8	38	2650	



4. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante al Piano unitario si rende necessaria per le intervenute modifiche normative, con l'entrata in vigore della *Legge regionale 24 luglio 2018, n. 41 - Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua, in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla L.R. 80/2015 e alla L.R. 65/2014, nello specifico artt. 8 e 11.*

La Relazione sul Rischio Idraulico allegata dimostra che la realizzazione del volume di compenso per l'acqua esondata, prevista nel Piano Unitario, non è più necessaria mantenendo comunque le condizioni di sicurezza idraulica richieste dalla normativa.

Tutti gli interventi descritti sono localizzati e meglio visibili negli elaborati progettuali del Piano Unitario. Le tavole illustrano sia la completa struttura delle sistemazioni urbanistiche-edilizie del Piano Unitario, ivi incluse le complesse reti di sottoservizi, che la realizzazione delle OO.UU. pubbliche e private.

Gli interventi in oggetto consistono in:

- Sostituzione dei volumi di compenso per l'acqua esondata, indicati nel piano come 'mitigazione del rischio idraulico', con altre opere di difesa idraulica, come da elaborati specifici;
- Nuova edificazione di laboratorio/officina nella sottozona D1 di completamento, nel quadrante nord-ovest del Piano Unitario;
- Demolizione e spostamento nella sottozona D1 di completamento, di locale compressori metano e distribuzione per carri bombolai;
- Demolizione e ricostruzione di palazzina uffici esistente al di fuori della fascia di rispetto dei 10 m;
- Spostamento cabina elettrica e depuratore;
- Viabilità interna unica di accesso all'area produttiva;
- Ridisegno degli spazi esterni e dei sottoservizi degli edifici realizzati;
- Realizzazione di pista ciclopedonale, lungo Via del Vecchio Ponte;

4.1. Obiettivi e azioni:

L'intervento in oggetto persegue i seguenti **obiettivi**:

- Ob.1.** consolidare la posizione economica della Ditta proponente, consentendole al tempo stesso di creare nuove opportunità dal punto di vista occupazionale,
- Ob.2.** conseguire un miglioramento estetico/architettonico rispetto all'esistente e conseguentemente una valorizzazione del tessuto urbano circostante,
- Ob.3.** razionalizzare e migliorare l'accessibilità all'area, riducendo le interferenze,
- Ob.4.** valorizzare il contesto naturalistico, eliminando gli elementi incongrui,

La variante prevede le seguenti **azioni**:

- Az.1.** realizzazione di un solo accesso di distribuzione interna facilmente accessibile anche ai mezzi pesanti,
- Az.2.** demolizione dei volumi ricadenti nelle varie fasce di rispetto,
- Az.3.** spostamento del locale compressore e di carica dei carri bombolai,
- Az.4.** realizzazione della nuova officina e nuova palazzina uffici,
- Az.5.** piantumazione di filari alberati schermanti,
- Az.6.** realizzazione di marciapiedi e pista ciclopedonale,

4.2. Variante normativa al R.U.

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE, Regolamento urbanistico - **STATO ATTUALE**

TITOLO XIII - NORME TRANSITORIE

Art. 121. Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente

1. Sono fatti salvi - ed identificati con apposito segno grafico nelle tavole 04a, 04b, 04c, 04d e 04e - i Piani attuativi e i Progetti unitari approvati, non ancora ultimati, ovvero per i quali non risulta esperito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazioni; per tali perimetrazioni continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo.

2. I Piani attuativi di cui al precedente comma sono di seguito enumerati:

[...]

i. "Piano unitario per il potenziamento dell'area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva e per il miglioramento e la messa in sicurezza della viabilità compresa tra lo svincolo sud della E45 e il ponte sul fiume Tevere" n. 9 approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014.

[...]

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE, Regolamento urbanistico - **STATO MODIFICATO**

TITOLO XIII - NORME TRANSITORIE

Art. 121. Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente

1. Sono fatti salvi - ed identificati con apposito segno grafico nelle tavole 04a, 04b, 04c, 04d e 04e - i Piani attuativi e i Progetti unitari approvati, non ancora ultimati, ovvero per i quali non risulta esperito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazioni; per tali perimetrazioni continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo.

2. I Piani attuativi di cui al precedente comma sono di seguito enumerati:

[...]

ii. "Piano unitario per il potenziamento dell'area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva e per il miglioramento e la messa in sicurezza della viabilità compresa tra lo svincolo sud della E45 e il ponte sul fiume Tevere" n. 9 approvato con **D.C.C. n. del .../.../20....**

[...]

5. COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

L'analisi di coerenza accompagna lo svolgimento dell'intero processo di valutazione ambientale. Tale analisi è introdotta al fine di verificare in quantità ed in qualità le relazioni interne ed esterne al piano.

Tipi di coerenza:

- Coerenza esterna verticale: è finalizzata a verificare l'esistenza di relazioni di coerenza tra obiettivi e strategie generali del P/P e obiettivi di sostenibilità ambientale, sociale, territoriale ed economica desunti da documenti programmatici di livello diverso da quello del P/P considerato, nonché da norme e direttive di carattere internazionale, comunitario, nazionale, regionale e locale.
- Coerenza esterna orizzontale: è finalizzata a verificare la compatibilità tra gli obiettivi generali del P/P e gli obiettivi generali desunti dai piani e programmi di settore; si dovranno prendere in considerazione i P/P dello stesso livello di governo e dello stesso ambito territoriale di riferimento. Si tratta cioè di verificare se strategie diverse possono coesistere sullo stesso territorio e di identificare eventuali sinergie positive o negative da valorizzare o da eliminare.
- Coerenza interna verticale: è finalizzata a verificare la coerenza tra le componenti strutturali del piano (derivanti dal quadro conoscitivo) e gli obiettivi strategici del piano (politiche).
- Coerenza interna orizzontale: è finalizzata ad eliminare ridondanze e contraddizioni tra le diverse componenti del piano.

Scala di valori:

X	incoerente
↑↑	coerente
↑	parzialmente coerente
-	indifferente

Ai fini della valutazione di compatibilità della presente variante si è fatto riferimento a:

- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 e la sua implementazione con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) approvata con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015,
- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16 maggio 2000;
- il Piano Strutturale (PS) del Comune di Sansepolcro, approvato con D.C.C. n. 147 del 22 novembre 2010;

5.1. PIT-PPR - Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice

ARTICOLO	OBIETTIVI	DIRETTIVE	PRESCRIZIONI	C
Articolo 8 <i>I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.</i> <i>(art.142. c.1, lett. c, Codice)</i>	8.1. Obiettivi Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi: a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale; b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi; c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale; d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico; e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati; f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.	8.2. Direttive Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a: a - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale; b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione; c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo; d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili; e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza; f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale; g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali; h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico; i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica	8.3. Prescrizioni a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che: 1- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2- non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3- non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4- non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico - identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	↑↑
			b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	↑↑
			c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 2- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati	↑↑

		degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;	accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.	
		<p>l- contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;</p> <p>m- favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;</p> <p>n- realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;</p> <p>o- promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.</p>	<p>d- Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.</p> <p>e- Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.</p> <p>f- La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.</p> <p>g- Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06). Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5: - gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione. <p>h- Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p>	-
				↑↑
				-
				-

5.2. PTC - Obiettivi

	Obiettivi generali e specifici		C
Obiettivi generali del P.T.C.:	a) la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali; b) la difesa del suolo, sia sotto l'aspetto idraulico che della stabilità dei versanti; c) la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio; d) il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture; e) il coordinamento degli strumenti urbanistici.		-
A - Sistema territoriale dell'Appennino (al suo interno si distinguono le aree montane e le aree collinari e altocollinari).	Costituiscono obiettivi per le aree montane rappresentate dalle seguenti Unità di Paesaggio a. [...] b. Alta valle del Tevere, Marecchia e Foglia (Ap 1012, 13, Ap1101, 02; Ap1104, 05, 08, 09; Ap1201); c. Alpe della Luna (Ap1103, 06, 07); d. [...] e. [...]	a) il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale; b) il miglioramento della accessibilità complessiva; c) il consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori, dotate dei servizi essenziali; d) il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali; e) il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco; f) la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.	-
	Costituiscono obiettivi per le aree collinari e altocollinari rappresentate dalle seguenti Unità di Paesaggio a. [...] b. Valli del Sovara e del Cerfone, fronte orientale della Valdichiana (Ap1301, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 11, Ap1401). c. [...]	a) la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali; b) il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio; c) il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica; d) la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate; e) promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.	-
	Costituisce obiettivo comune per le aree di cui ai precedenti commi la localizzazione preferenziale delle nuove addizioni edilizie nei centri capoluogo e nelle frazioni maggiori dotate dei servizi essenziali ed il recupero del sistema insediativo minore.		
B - Sistemi territoriali dell'Arno e del Tevere.	Costituiscono obiettivi dei sistemi territoriali dell'Arno e del Tevere rappresentati dalle seguenti Unità di Paesaggio a. [...] b. Piana e colline della Valtiberina (CI0501); c. [...] d. [...] e. [...]	a) il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità; b) il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio; c) il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità; d) l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo; e) il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche tramite l'istituzione di aree protette; f) la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni; g) la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico; h) l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali; i) la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali; j) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado; k) l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.	↑
Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani". 1. La risorsa, definita Città ed insediamenti urbani , si articola nelle	Obiettivo generale , relativo alla risorsa essenziale Città ed insediamenti urbani , è la tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, la riqualificazione ambientale e funzionale degli	Relativamente ai centri antichi si indicano i seguenti obiettivi : a) adeguare ed estendere il recupero a tutti i tessuti edilizi di antica formazione; b) riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;	-

seguenti tipologie: a. centri antichi (strutture urbane); b. insediamenti urbani prevalentemente residenziali; c. insediamenti urbani prevalentemente produttivi.	insediamenti consolidati e di recente formazione, nonché degli insediamenti prevalentemente produttivi.	c) integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio su scala territoriale.	
		Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali si indicano i seguenti obiettivi : a) ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate; b) non incrementare le necessità di mobilità; c) individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.	-
		Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente produttivi si indicano i seguenti obiettivi : a) perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne; b) favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci; c) individuare dei comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata rete di servizi alle imprese; d) favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica; e) incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale.	↑↑
Obiettivi per la risorsa "Territorio aperto". 1. Il Territorio aperto comprende le risorse naturali, il paesaggio, le aree coltivate, gli insediamenti rurali; esso è, inoltre, considerato quale luogo di qualificazione dello sviluppo e di ricerca dell'equilibrio tra le attività economiche e le risorse naturali.	Obiettivo generale è lo sviluppo delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, nonché l'attivazione di processi di valorizzazione e tutela della identità storica e morfologica del territorio che viene articolato per Tipi e Varianti del paesaggio agrario .	In particolare vengono indicati i seguenti obiettivi : a) sostenere la capacità e la qualità produttiva delle attività del territorio aperto, in particolare per le funzioni e le tipologie produttive significative e tipiche del territorio provinciale; b) valorizzare il ruolo di presidio ambientale, sia delle attività agricole che di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, di tutela e di valorizzazione delle prestazioni paesaggistiche e di difesa idrogeologica, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività; c) recuperare le situazioni di degrado in corso e valorizzare le risorse naturali; d) consolidare ed istituire aree a protezione naturale, preservare e riqualificare l'ambiente, il paesaggio ed il patrimonio storico-culturale e naturalistico presente nel territorio aperto; e) difendere il suolo e garantire la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture; f) prevenire i fenomeni di dissesto idrogeologico ed i fenomeni alluvionali; g) tutelare e riequilibrare le risorse idriche, comprese quelle a servizio degli insediamenti e delle attività produttive.	-
Obiettivi per la rete delle infrastrutture.	Obiettivo generale relativo alla rete delle infrastrutture è il miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche su tutto il territorio provinciale attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione e l'accessibilità della rete delle infrastrutture ed il completamento dei principali itinerari di trasporto.	In particolare vengono indicati i seguenti obiettivi : a) differenziare il ruolo delle infrastrutture secondo la gerarchia che individua la rete delle grandi direttrici nazionali e regionali, delle direttrici primarie di interesse regionale, delle direttrici primarie di interesse provinciale ed interprovinciale, di cui alla "Classificazione delle viabilità stradale esistente", nonché a margine delle strade provinciali, quali collegamento fra sistemi locali; b) favorire una maggiore permeabilità della barriera degli Appennini; c) potenziare, migliorare ed integrare la rete infrastrutturale dei sistemi della mobilità , delle comunicazioni , del trasporto dell'energia e delle fonti energetiche , con particolare attenzione alle esigenze della sicurezza stradale nonché di tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico; d) adeguare le infrastrutture delle telecomunicazioni, di trasporto dell'energia e delle fonti energetiche alle esigenze di tutela sanitaria degli insediamenti e di protezione ambientale del territorio; e) garantire, attraverso interventi sulle infrastrutture viarie, adeguati collegamenti con i realizzandi poli ospedalieri.	↑↑

5.3. PS - Scheda di Valutazione dell'UTOE 9 – Piana di Gragnano e Pocaia

Scheda di Valutazione dell'UTOE 9: Obiettivi e Azioni		C
OBIETTIVI PER L' U.T.O.E.	Ob01: riqualificazione funzionale ed urbanistica degli insediamenti concentrati presenti all'interno della U.t.o.e. e potenziamento della funzione residenziale, con particolare riferimento ai nuclei di Gragnano Basso e Pocaia, anche attraverso il ridisegno dei margini di tali insediamenti, e l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici;	-
	Ob02: riqualificazione complessiva dell'aggregato di Gragnano basso che rappresenta la "porta" da sud all'area di valorizzazione turistica di Montedoglio e Poggio dei Comuni, oltre che al parco territoriale del Tevere in sinistra idrografica; potenziamento della funzione residenziale all'interno di tale aggregato con l'obiettivo di ricreare una relazione funzionale e formale tra le due parti dell'aggregato attualmente separate e contrapposte (area della lottizzazione recente e nucleo originario) anche al fine di riqualificare l'accesso all'aggregato da sud-est;	-
	Ob03: potenziamento della funzione residenziale nell'aggregato di Pocaia garantendo comunque un dimensionamento commisurato al suo carattere di piccolo centro rurale ed evitando l'incremento degli accessi diretti sulla viabilità di accesso principale all'aggregato, costituita dalla strada comunale che dal quartiere Triglione del capoluogo raggiunge Gragnano; riqualificazione funzionale della frazione, anche attraverso l'incremento della dotazione di standards; mantenimento di un'adeguata fascia di rispetto ambientale dalla E45 in cui prevedere interventi di mitigazione visiva e per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico;	-
	Ob04: valorizzazione del patrimonio edilizio storico di antica formazione che ancora conserva caratteri di pregio, sia all'interno dei tessuti storici degli insediamenti concentrati (si veda la torre medievale ed alcune abitazioni rurali di Gragnano Basso), che negli insediamenti sparsi dei complessi rurali ed ex rurali tra cui il pregevolissimo complesso de La Beriola, con la torre medievale isolata;	-
	Ob05: conservazione dei caratteri dell'agricoltura tradizionale e delle aree che mantengono la originaria orditura dei campi, pur essendo stata sottoposta a interventi di parziale ristrutturazione;	-
	Ob06: promozione delle attività agricole presenti nella U.t.o.e., che si configurano come attività economiche che trovano qui, come del resto in tutto il sistema territoriale "Pianura del Tevere" individuato dal P.S., le migliori condizioni di redditività rispetto alle aree collinari, alto collinari e montane e che garantiscono la permanenza dei caratteri di particolare pregio del paesaggio agrario della U.t.o.e.. In tali aree sono quindi da evitare usi incongrui dei suoli, data anche la loro ridotta estensione rispetto a quelli collinari e montani, che invece occupano la gran parte del territorio comunale (i territori di pianura rappresentano infatti solo il 32% della intera superficie del territorio comunale e risultano già occupati da superficie urbanizzata per il 9,7% della superficie totale del Sistema territoriale "Piana del Tevere");	-
	Ob07: previsione, all'interno della U.t.o.e., di trasformazioni urbanistiche edilizie prevalentemente a servizio delle aziende agricole insediate e con localizzazioni contigue ai complessi edilizi e centri aziendali esistenti, evitando il fenomeno della dispersione degli insediamenti nelle aree agricole inedificate;	-
	Ob08: riqualificazione di tutto il sistema della viabilità secondaria di servizio alle aree agricole quale trama viaria alternativa ed in sicurezza per attività escursionistiche ciclo-pedonali ed ippiche, di collegamento tra i nuclei abitati, le aree agricole contermini, l'area del previsto Parco territoriale del Tevere, oltre che con il capoluogo.	↑↑
	-	
AZIONI PER L' U.T.O.E.	Az01: individuazione nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati" del P.S. del nucleo storico di Gragnano basso come centro storico minore, al fine di mettere in atto una disciplina di tutela del tessuto più antico su cui si staglia la torre di origine medievale;	-
	Az02: individuazione, nell'area immediatamente a nord del citato centro storico minore, di un'area classificata come tessuto degradato o con funzioni incongrue o dismesse che, per il suo disordine urbanistico, necessita, in fase di R.U. di un riassetto generale; tale riassetto potrà comportare la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con contestuale riorganizzazione della viabilità interna e con la possibilità di ricavare spazi a parcheggi e a verde pubblico;	-
	Az03: individuazione, sempre all'interno dell'aggregato di Gragnano basso, del percorso-canale pensile fiancheggiato da pregevole vegetazione riparia che segna il limite sud dell'aggregato e si incunea fino al centro storico minore, costituendo un elemento di caratterizzazione ambientale da tutelare;	-
	Az04: individuazione delle pertinenze di edifici rurali storici presenti sui margini del tessuto dell'aggregato di Gragnano, al fine di definire una specifica disciplina di tali pertinenze, in funzione anche di una più efficace tutela degli edifici storici che vi sono collocati e la riqualificazione di tali spazi anche attraverso la riconfigurazione di eventuali volumetrie incongrue;	-
	Az05: individuazione e tutela dei coltivi con tessitura a maglia fitta posti a monte (ovest e sud) del centro storico minore quali spazi aperti di pregio che qualificano il rapporto ormai consolidato tra il tessuto compatto originario dell'aggregato e la strada di pedecolle che lambisce l'area del cimitero, della scuola materna e del campo sportivo;	-
	Az06: potenziamento della funzione residenziale nell'aggregato di Gragnano basso attraverso la conferma della zona di espansione residenziale già prevista dal P.R.G. e ancora non attuata;	-
	Az07: incremento della dotazione di standards, che vadano a colmare le attuali carenze, come risultanti dalla scheda di valutazione dell'ambito 21.2 di Gragnano basso, riguardanti in particolare gli spazi a verde pubblico e a parcheggi pubblici; il R.U. dovrà localizzare tali spazi pubblici all'interno degli ambiti per nuovi standards già definiti dal P.S. oltre che nei comparti attuativi che ricadono negli ambiti di potenziamento della residenza e negli ambiti di potenziamento della residenza su aree tutelate individuati dal P.S.;	↑↑

Az08:	ulteriore riqualificazione funzionale dell'aggregato, da precisare nell'ambito del R.U., attraverso l'individuazione dell'area di intervento strategico Is 07 -"Area centrale di Gragnano", all'interno della quale sono consentiti interventi di espansione residenziale alla condizione che venga contestualmente realizzata un'area centrale a parco, con eventuale spazio a piazza e parcheggi pubblici, che riqualifichi anche l'accesso da sud-est all'aggregato;	-
Az09:	il R.U. potrà inoltre localizzare ulteriori nuovi edifici residenziali nelle porzioni dell'area di tutela paesistica dell'aggregato di minor valore urbanistico-paesistico in contiguità con i tessuti edilizi esistenti;	-
Az010:	infine il R.U. dovrà provvedere a dotare la struttura del campo da calcio esistente di adeguati spazi a parcheggio, da localizzare nell'ambito per nuovi standards che il P.S. ha individuato a sud-est dello stesso campo da calcio;	-
Az011:	per ciò che riguarda l'aggregato di Pocaia il R.U. potrà prevedere il potenziamento della funzione residenziale all'interno degli ambiti di potenziamento della residenza qui individuati dal P.S., nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati", oltre che nell'area che il P.S. ha individuato come tessuto produttivo vocato alla riconversione; eventuali ulteriori quote di edilizia residenziale potranno essere localizzate a partire dal secondo R.U. e nel rispetto degli articoli 17, commi da 3 a 9, 63bis e 70, comma 2, lettera d, delle N.T.A. del P.S. ulteriori quote di edilizia residenziale potranno essere localizzate nelle porzioni degli ambiti agricoli di corredo agli insediamenti contigui all'edificato esistente;	-
Az012:	in corrispondenza dell'aggregato di Pocaia, il R.U. potrà inoltre ricavare un'area centrale per spazi pubblici (parcheggi, verde pubblico e eventuale piazza) nell'ambito per nuovi standards ivi individuato dal P.S.;	-
Az013:	individuazione dei peculiari caratteri delle aree agricole ricadenti nella U.t.o.e. che sono state ricomprese nel tipo e variante di paesaggio agrario della "Pianura del Tevere non riordinata" nella tavola della "Disciplina di piano – Sistema ambientale); tali aree agricole sono da considerare, per ciò che riguarda i caratteri economico-agrari, la dotazione di particolari opere di infrastrutturazione che ne hanno potenziato la produttività (sistema di irrigazione alimentato dalle acque della diga di Montedoglio) e per le caratteristiche paesaggistico – ambientali, quali aree ad esclusiva funzione agricola in cui le trasformazioni urbanistico edilizie potranno essere ammesse solo per funzioni agricole o connesse all'attività agricola, nel rispetto della disciplina delle invariants strutturali definita dal P.S.;	-
Az014:	individuazione delle differenti caratterizzazioni della tessitura agraria (maglia fitta, maglia media e maglia rada) e dei canali pensili delle acque alte, fiancheggiati da pregevole vegetazione riparia riportati nella tavola "Disciplina di piano-Sistema ambientale" del P.S. e presenti nelle aree agricole comprese nella U.t.o.e. al fine di attivare politiche di tutela delle aree residuali con agricoltura tradizionale a maglia fitta e di tutti gli elementi paesaggistici qualificanti tali aree, diffusi soprattutto attorno ai nuclei abitati, anche per il loro ruolo di integrazione funzionale alle aree residenziali; conservazione nel loro assetto attuale delle aree già sottoposte a ristrutturazione parziale con tessitura a maglia media e a promozione di interventi di rinaturalizzazione delle aree che hanno subito processi di ristrutturazione più spinti attraverso una valutazione più attenta dei Piani di sviluppo aziendale presentati dalle aziende agricole (i cui contenuti ed elaborati dovranno essere adeguati a quanto richiesto nel Regolamento di cui al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5R del Titolo IV, Capo III della L.R. 1/05 e ss.mm.ii.) e degli interventi di miglioramento ambientale proposti. Le aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta che formano il sistema degli orti contigui all'aggregato di Pocaia, svolgono anche il ruolo di area di rispetto ambientale dalla E45, che si configura come il principale elemento di criticità ambientale (quale fonte di inquinamento acustico, atmosferico e quale barriera visiva) nei confronti dello stesso aggregato;	-
Az015:	individuazione nella tavola "Disciplina di piano – Sistema insediativo" del P.S. la viabilità di valore storico ed escursione quale rete viaria di riferimento per lo sviluppo di attività escursionistiche legate alla fruizione del contiguo Parco territoriale del Tevere e di forme di mobilità sostenibile in quanto tali percorsi, come desumibile dalla tavola "Il sistema della mobilità esistente e di progetto", sono considerati dal P.S. "viabilità secondaria per percorsi pedonali e ciclabili" e "viabilità di valore storico e/o escursionistico" in sicurezza rispetto al traffico veicolare presente nella viabilità comunale principale, di collegamento tra i nuclei di Gragnano e Pocaia con il capoluogo;	↑↑
Az016:	definizione nell'ambito del P.S. di criteri generali per la localizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili che eviti il notevole impatto paesaggistico determinato dall'impianto fotovoltaico attualmente realizzato all'interno dell'U.t.o.e. n. 09 in località Le Vigne.	↑↑

6. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI

Nel presente paragrafo vengono analizzati, in rapporto alla variante in oggetto, i criteri di assoggettabilità a VAS, così come espressamente individuati dall' Allegato 1 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.

6.1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

6.2.1. In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

La variante al Piano unitario proposta è di limitate dimensioni e non si reputa possa stabilire un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

6.2.2. In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

L'area di influenza del Piano unitario è limitata a scala locale, gli esigui impatti ambientali attesi, perlopiù in fase di cantiere, graveranno solo su scala ridotta a livello dell'area compresa nella località ponte del Tevere dove è ubicata l'area di intervento e non sull'intero territorio comunale.

Il Piano è conforme alle indicazioni del PS e del RU che rimangono inalterati sia come impianto territoriale che come indicazioni programmatiche e strategiche.

6.2.3. La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

L'intervento non ha respiro tale da poter promuovere lo sviluppo sostenibile, però in ogni elemento della progettazione si è tenuto conto del risparmio energetico e delle risorse, attraverso l'uso di fonti rinnovabili e di recupero delle acque meteoriche. Lo stesso verrà fatto per gli edifici da realizzare.

6.2.4. Problemi ambientali pertinenti al piano o programma;

I problemi ambientali riguardano esclusivamente la fase di cantiere, con la produzione di polveri e rumore. Si tratta di effetti reversibili, limitati nel tempo, e soprattutto che verranno contenuti nei termini e nei modi di legge.

6.2.5. La rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Il Piano unitario non è rilevante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente ma la riqualificazione dell'area ha ricadute positive in ambito locale, e la gestione dei rifiuti e delle acque verrà specificata per ogni singolo progetto.

6.2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

6.2.1. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;

Si veda il punto 1.4.

6.2.2. Carattere cumulativo degli impatti;

Si veda il punto 1.4. In fase di cantiere gli impatti sull'ambiente di rumore, polveri, traffico di mezzi, potranno cumularsi, ma nel cronoprogramma degli interventi si cercherà di limitare e separare gli impatti che sono comunque reversibili nel tempo.

6.2.3. Natura transfrontaliera degli impatti;

Non pertinente.

6.2.4. Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);

Non si ravvisano rischi per la salute umana e per l'ambiente: sia in fase di cantiere sia in fase di esercizio si adotteranno tutte le norme e le attenzioni perché impianti, arredi, dimensioni e posizione dei locali non siano dannosi per l'ambiente e per i fruitori dei beni stessi.

6.2.5. Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);

L'entità ed estensione nello spazio degli impatti sarà limitata tendenzialmente all'intorno dei nuovi edifici ed alla viabilità di accesso.

L'intensità e la frequenza degli spostamenti dell'utenza, e le dimensioni territoriali del bacino di provenienza dei consumatori (tempo medio di spostamento che l'utenza è disposta ad impiegare per raggiungere un certo tipo di struttura) saranno ipoteticamente differenziati in base alle ore della giornata e ai diversi edifici previsti all'interno dell'area.

Per la palazzina uffici e la nuova officina, l'utenza sarà limitata ai lavoratori stabili, con una percentuale costante di clienti e fornitori.

Per il distributore, l'utenza sarà sia di carattere non stabile che residente, distribuita nelle varie fasce orarie, proporzionalmente ai flussi di traffico.

Per il bar, basandosi su strutture simili, si ipotizza durante la giornata una utenza che tende a privilegiare la vicinanza ai luoghi di lavoro o residenza, di carattere routinario e sosta più breve. Durante la pausa pranzo e le ore serali si ipotizza un bacino di utenza a più ampio raggio e sosta più lunga.

6.2.6. Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite,
- dell'utilizzo intensivo del suolo;

L'area non è interessata da patrimonio culturale, mentre dal punto di vista naturalistico l'unico elemento di rilevanza è la presenza del fiume.

Il sedime era già di fatto individuato e attualmente occupato da costruzioni, quindi non si tratta di suolo libero.

L'intervento riqualifica l'area anche perché consente di demolire i vecchi edifici liberando la fascia di rispetto fluviale, e di ricostruire in modo più ordinato, migliorando la qualità estetica e l'accessibilità.

6.2.7. Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;

Non si rilevano significativi impatti, considerata la posizione dell'area oggetto del Piano unitario rispetto ai vincoli presenti. Nella fase progettuale si è, e verrà, curato l'inserimento degli edifici, rispettando i caratteri dell'area.

7. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI

Possibili impatti significativi sull'ambiente:

7.1. POPOLAZIONE E SALUTE UMANA

Effetti potenzialmente nulli

L'intervento previsto contribuisce alla rivitalizzazione dell'area e crea potenziali posti di lavoro.

L'intervento non comporta impatti sulla salute umana.

7.1. FLORA E FAUNA, BIODIVERSITÀ

Effetti potenzialmente nulli

L'intervento previsto non comporta impatti in merito a questi aspetti.

La variante non determina nuovo consumo di suolo, non interessa aree SIC e ZPS, aree REC e corridoi regionali.

7.2. SUOLO

Effetti non significativi

L'intervento previsto non comporta ulteriore impegno di suolo considerato che insiste su un'area attualmente già urbanizzata e costruita. La variante mantiene la stessa superficie e volumetria destinata all'edificazione.

L'area in oggetto è classificata come: I.3 - pericolosità idraulica elevata; G.2 - pericolosità geomorfologica media; S.3 - pericolosità sismica locale elevata.

L'entità degli interventi, i quali comportano semplici operazioni di scavo per la realizzazione delle fondazioni, ha un impatto sul sottosuolo pressoché ininfluenza. Le eventuali criticità legate alle scelte strutturali effettuate nel progetto esecutivo in rapporto alla natura del suolo ed alla pericolosità sismica saranno affrontate e sviluppate nelle indagini geotecniche allegate al singolo progetto.

Rispetto al progetto approvato, non essendo più necessari i volumi di compenso, l'impatto sul suolo viene notevolmente ridotto.

7.3. ACQUA

Effetti non significativi

L'intervento proposto, non aumentando la volumetria, non comporta consumi più elevati rispetto al piano unitario vigente.

La palazzina uffici è dotata di sistema di recupero delle acque piovane, che verrà esteso anche ai nuovi edifici in previsione.

7.4. ARIA

Effetti potenzialmente nulli

L'intervento previsto non comporta impatti in merito a questi aspetti.

L'ipotizzato aumento del flusso veicolare non introduce variazioni sostanziali sulla qualità dell'aria rispetto allo stato di fatto.

7.5. FATTORI CLIMATICI,

Effetti potenzialmente nulli

L'intervento previsto non comporta impatti in merito a questi aspetti.

7.6. BENI MATERIALI, PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO, PAESAGGIO

Effetti potenzialmente positivi

L'intervento costituisce un miglioramento estetico/architettonico rispetto agli edifici esistenti e conseguentemente un riordino e una valorizzazione dell'area.

7.7. MOBILITÀ***Effetti non significativi***

L'effetto generato sarà quello di attrarre mobilità; è quindi ipotizzabile un utilizzo discontinuo nel tempo, con aumento nelle ore di apertura. Tuttavia gli edifici aperti al pubblico si attestano lungo via del vecchio ponte, accessibile dalla nuova rotatoria implementata con una corsia di attraversamento, pertanto non interessando via Senese Aretina. La dotazione di parcheggi sarà sovradimensionata rispetto ai minimi di legge.

7.8. RUMORE***Effetti non significativi***

La variante non introduce nuove attività incompatibili con la Classe IV del Piano di Classificazione Acustica del comune.

La destinazione produttiva attuale è costituita dall'officina meccanica che verrà spostata. Altra fonte di rumore è il locale compressore che verrà spostato.

Il rumore prodotto non modificherà lo scenario già valutato ed approvato.

RIEPILOGO IMPATTI	
7.1. POPOLAZIONE E SALUTE UMANA	<i>Effetti potenzialmente nulli</i>
7.2. FLORA E FAUNA, BIODIVERSITÀ	<i>Effetti potenzialmente nulli</i>
7.3. SUOLO	<i>Effetti non significativi</i>
7.4. ACQUA	<i>Effetti non significativi</i>
7.5. ARIA	<i>Effetti potenzialmente nulli</i>
7.6. FATTORI CLIMATICI,	<i>Effetti potenzialmente nulli</i>
7.7. BENI MATERIALI, PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO, PAESAGGIO	<i>Effetti potenzialmente positivi</i>
7.8. MOBILITÀ	<i>Effetti non significativi</i>
7.9. RUMORE	<i>Effetti non significativi</i>

8. IPOTESI DI INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Per mitigare gli impatti estetici dei nuovi edifici verranno previste alberature schermanti, come da strumenti urbanistici vigenti, sia verso lo svincolo della superstrada, che verso via del vecchio ponte. Verrà inoltre ripristinato il filare alberato fra la palazzina uffici e l'edificio da costruire.

La mitigazione degli altri impatti non si ritiene necessaria, in quanto verranno rispettati tutti i limiti di legge.

9. I SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE DA CONSULTARE

I soggetti competenti in materia ambientale da consultare ed a cui trasmettere il presente "Rapporto ambientale preliminare" ai sensi dell'art. 22, comma 3 della L.R. 10/10 sono, nel caso e per le problematiche e l'incidenza territoriale della presente variante, i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;

Tali enti forniranno il proprio parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento del presente Rapporto preliminare.

L'Autorità comunale competente, tenuto conto dei pareri e contributi pervenuti dai soggetti sopra elencati e dei criteri di cui all'Allegato 1 alla L.R. 10/10 e ss.mm.ii., emetterà il provvedimento finale di verifica assoggettando alla procedura di V.A.S. o escludendo la variante dalla stessa procedura di V.A.S. e definendo eventuali prescrizioni.

10. QUADRO CONCLUSIVO: MOTIVAZIONI DI NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Riguardo alla presente variante:

- si tratta di una variante ad un piano unitario convenzionato che interessa un'area di superficie ridotta e comporta interventi di lieve entità;
- non vengono prodotti impatti significativi sulle componenti ambientali;
- non vengono prodotti impatti significativi su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;
- si tratta di un'area già sottoposta a trasformazioni in cui non vengono superati i livelli di qualità ambientale o i valori limite e non viene messo in atto un utilizzo intensivo del suolo.

La presente variante persegue obiettivi di sostenibilità ambientale, evitando nuovo consumo di suolo libero e contribuendo anche alla riqualificazione dell'area.

I potenziali impatti negativi generati, considerate anche le relative misure di mitigazione sopra precisate, si possono ritenere non significativi.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate si ritiene di poter proporre la esclusione della presente variante dalla procedura di V.A.S.