



COMUNE DI CASTEL FOCOGNANO

PROVINCIA DI AREZZO

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DELLA VARIANTE N. 10 AL REGOLAMENTO  
URBANISTICO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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



Novembre 2022

Il tecnico incaricato  
Arch. Pierfrancesco Prosperi


COMUNE DI CASTEL FOCOGNANO  
Provincia di Arezzo

VARIANTE N. 10 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 RU

3. Verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati

3.1 Verifica di coerenza con il PIT/PPR

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 Gestione Rischio Alluvioni

4.3 Verifica di coerenza con il Piano Stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno

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

5. Valutazione degli effetti ambientali - Aspetti ambientali e territoriali

5.1 Suolo

5.1.1 Geologia

5.1.2 Geomorfologia

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

5.4.2.4 Altri tipi di vincolo

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. Esame della assoggettabilità della Variante a VAS

## **1. Premessa metodologica**

Il Comune di Castel Focognano dispone di un Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 13 del 11.03.2003, e di un Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 44 del 07.12.2005. Al Piano Strutturale sono state apportate sinora tre Varianti, mentre il Regolamento Urbanistico ne ha avute nove, tutte definitivamente approvate.

Il Comune rientra pertanto tra quelli di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014, in quanto fornito di RU con previsioni in vigore alla data del 27.11.2014. Rispetta inoltre la condizione di cui al comma 2 dell'art. 222, in quanto assieme agli altri Comuni dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino ha avviato in data 14.09.2018, cioè entro i cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 65/2014, il procedimento per la formazione del piano strutturale intercomunale.

Per quanto riguarda la tipologia di atti urbanistici che il Comune può adottare al presente, in base al quadro legislativo attuale risulta possibile adottare Varianti al PS e al RU ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014 - *Disposizioni particolari per opere pubbliche* e dell'art. 252 ter della medesima legge - *Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*. Per usufruire di questa seconda possibilità però il Comune dovrebbe aver avviato il Piano Operativo oppure avviarlo contestualmente alla Variante, circostanza che non ricorre; mentre non vi sono prescrizioni particolari da soddisfare per usufruire del disposto dell'art. 238.

Tutto quanto sopra premesso, il Comune di Castel Focognano intende adottare una Variante puntuale inquadrabile nelle fattispecie di cui all'art. 238, in quanto relativa a due interventi di interesse pubblico ubicati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (comma 2 dell'art. 238).

## **2. I contenuti della Variante al RU**

### **2.1 Variante 10.1**

La Variante 10.1 riguarda il completamento delle previsioni urbanistico-edilizie all'interno della sottozona denominata C1 nel Capoluogo comunale. Si tratta di un'area precedentemente occupata dallo stabilimento Stock in Via Firenze, per la quale è stato approvato negli anni 2000-2001 un Piano di Recupero, sottoposto alla fine del 2003 a una Variante, sulla base della quale è stata stipulata una convenzione urbanistica approvata il 02.03.2004 e venuta pertanto a decadere il 02.03.2014.

In forza di detta Variante, il Piano di Recupero prevedeva interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia, per una volumetria totale di mc. 22.104, leggermente inferiore a quella esistente. L'area interessata veniva suddivisa sostanzialmente in tre sub-aree; in quella posta più a nord gli interventi erano di ristrutturazione edilizia e le destinazioni quelle residenziali e accessorie alla residenza, artigianali e per attrezzature socio-sanitarie. Nella sub-area centrale si prevedeva un intervento di demolizione dei capannoni artigianali esistenti e la loro sostituzione con due edifici a destinazione residenziale e relativi garage. Nella sub-area posta a sud, infine, si prevedeva la conservazione del capannone esistente con destinazione attrezzature culturali, la trasformazione di una porzione di esso in immobile per attività di ristoro (ristorante) e la ristrutturazione di un altro immobile posto in fregio a Via Firenze, con il mantenimento della destinazione residenziale.

Alla scadenza del Piano di Recupero, gli interventi previsti risultano per la maggior parte realizzati.

Nella porzione nord del compendio sono stati ristrutturati gli edifici esistenti con destinazione residenziale e accessoria alla residenza, artigianale e per attrezzature socio-sanitarie, con la realizzazione di un CTO, Centro di Terapia Occupazionale con utilizzo solo giornaliero.

Nella porzione sud è stata risistemata come previsto parte del capannone esistente con destinazione ad attrezzature culturali; resta da ricostruire la porzione da destinare a ristorante e da ristrutturare l'immobile posto in fregio a Via Firenze, con destinazione residenziale.

Rimane adesso da utilizzare la porzione centrale dell'area, liberata dalla porzione di capannoni demolita. Su detta sub-area la proprietà intende realizzare, in luogo degli edifici residenziali previsti, una RSA (residenza sanitaria assistenziale per anziani non autosufficienti) della capacità di circa 60 posti letto.

Da quanto sinteticamente esposto discendono tre considerazioni.

La prima, che gli interventi previsti dal Piano di Recupero sono stati per la maggior parte attuati, e che il principale intervento che resta da fare, la realizzazione della RSA, è un intervento puntuale che interessa quello che può essere considerato un lotto residuo, e può essere attuato con un unico titolo edilizio.

La seconda considerazione, che detto intervento può essere reso possibile, senza necessità di procedere all'approvazione di un nuovo Piano di Recupero o altro strumento attuativo, attraverso una Variante che riclassifichi l'area già interessata dal Piano di Recupero in tre aree di completamento, una – la porzione nord – a destinazione residenziale, per usi compatibili con la residenza e per attrezzature socio-sanitarie, oltre una – la porzione sud – a destinazione culturale, commerciale e residenziale, una infine – la porzione centrale – quale zona F per attrezzature socio-sanitarie, con specifiche norme tecniche che ne disciplinino in modo puntuale caratteristiche, dimensioni e modalità di utilizzazione.

La terza considerazione, che detta Variante, avendo l'obiettivo di consentire la realizzazione di un'attrezzatura socio-sanitaria di proprietà privata da sottoporre a convenzionamento con la ASL, rientra fra quelle di interesse pubblico adottabili ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014.

Pertanto, la presente Variante verrà adottata e approvata con le procedure di cui al Titolo II della legge regionale.

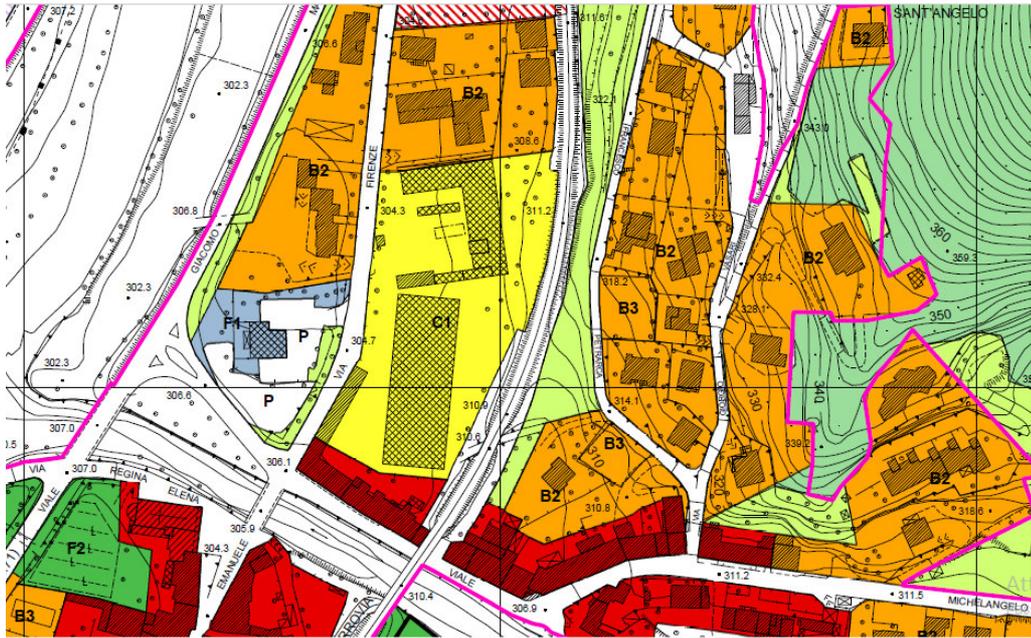
## **2.2 Variante 10.2**

La Variante 10.2 riguarda la modifica di un'area che nel centro abitato di Pieve a Socana ospita la ex scuola elementare e l'asilo nido privato, *su suolo comunale concesso in diritto di superficie*. Detta area era classificata, nel RU originario come sottozona per l'istruzione F3. Con la precedente Variante n. 9, l'Amministrazione ha riconvertito in zona B2 residenziale di completamento l'area occupata dalla ex scuola elementare, mentre restava in F3 l'asilo nido privato e una terza porzione non edificata veniva riclassificata in zona agricola.

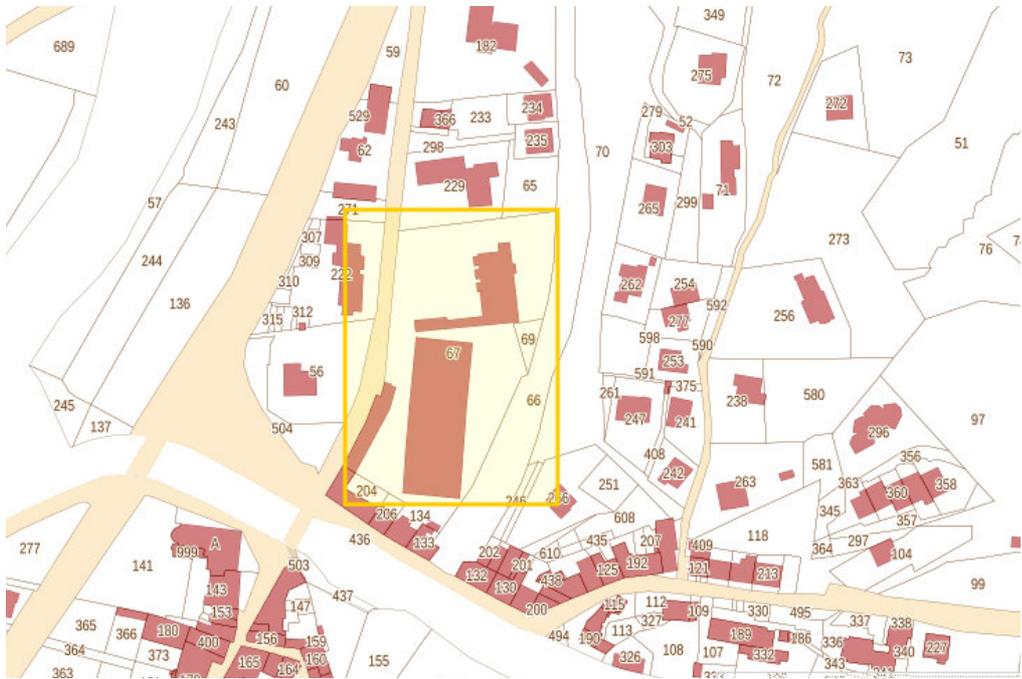
Dal momento che adesso si prospetta la possibilità di realizzare nella ex scuola elementare dei locali da destinare ad associazioni, per scopi socioculturali e ricreativi, si ritiene opportuno riportare la situazione urbanistica della zona allo stato precedente, riconvertendo di nuovo l'intera area in zona F, ma con la specificazione che la porzione occupata dalla ex scuola e l'area retrostante, da destinare a parcheggio, saranno classificate in F1, dove le attività ammesse sono quelle amministrative, culturali, sociali, associative, sportivo-ricreative, religiose e militari, mentre l'area dell'asilo resterà classificata in F3 – Attrezzature per l'istruzione.

La presente modifica, con ogni evidenza rientra fra quelle di interesse pubblico adottabili ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014.

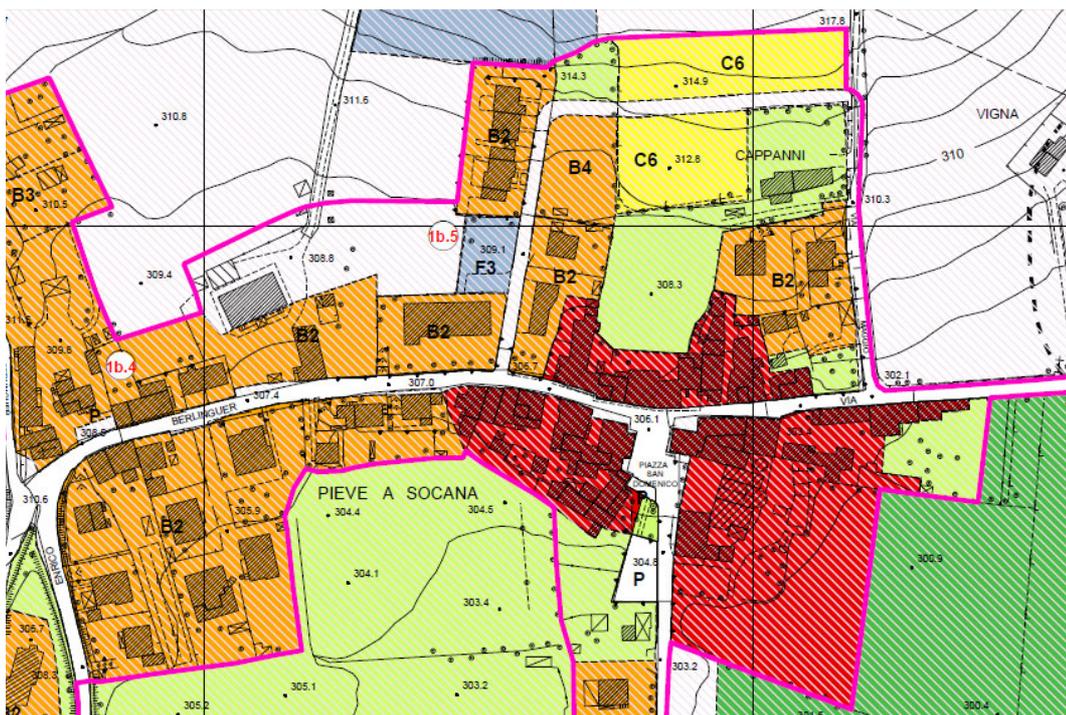
Pertanto, la presente Variante verrà adottata e approvata con le procedure di cui al Titolo II della legge regionale.



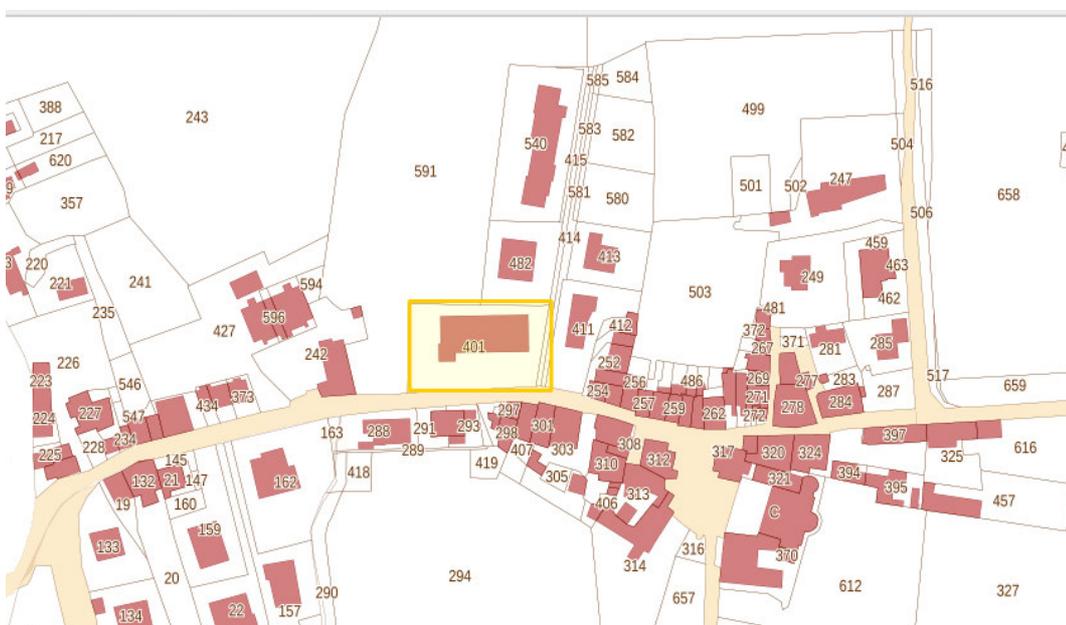
**Variante 10.1 – Estratto di Regolamento Urbanistico – Tav. 1a – Rassina nord**



**Variante 10.1 – Estratto di mappa catastale – Foglio 15 Part. 67**



**Variante 10.2 – Estratto di Regolamento Urbanistico – Tav. 1b –  
Rassina - Pieve a Socana**



**Variante 10.2 – Estratto di mappa catastale – Foglio 13 Partt. 401, 482, 591**

### **3. Verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati**

#### **3.1 Verifica di coerenza con il PIT/PPR**

Il PIT – Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana è stato implementato con l'Atto di integrazione del PIT - *Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico*, approvato con DCR 27.05.2015 n. 37.

In osservanza dell'art. 21 della Disciplina del PIT, è necessario dare atto della conformità della variante agli obiettivi, agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni del PIT-PPR.

Al riguardo si fa presente:

- che le **direttive** da rispettare sono quelle correlate agli obiettivi generali di cui alla Disciplina generale del Piano; quelle correlate agli obiettivi di qualità definiti all'interno della Scheda d'ambito (Capitolo 6 - Disciplina d'uso); e quelle contenute nell'Allegato 8B - *Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice* e Allegato 3B - *Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Sezione 4*;
- che le **prescrizioni d'uso** sono quelle relative al regime giuridico dei beni paesaggistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004; e quelle contenute nell'Allegato 1a - *Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio* e nell'Allegato 1b - *Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio*.

#### **Obiettivi generali**

Gli obiettivi generali indicati dalla Disciplina di Piano, che riguardano i beni oggetto della presente variante, sono i seguenti:

**Obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" (art. 9 della Disciplina di Piano).** L'obiettivo generale concernente detta invariante strutturale e in particolare i centri urbani è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre, mediante la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato.

**L'art. 10 della Disciplina di Piano – Disposizioni per i centri e nuclei storici** dispone che i Comuni tutelino e valorizzino l'identità materiale e multifunzionale dei centri storici e ne disciplinino le trasformazioni, procedendo a una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto all'insediamento storico esistente.

#### **Scheda Ambito di Paesaggio n. 12 - Indirizzi per le politiche (Capitolo 5) - Obiettivi di qualità e direttive (Capitolo 6)**

L'ambito territoriale interessato dalla presente Variante è l'Ambito 12 – Casentino e Valtiberina.

Esaminando la Scheda Ambito di Paesaggio n. 12 si rileva quanto segue.

Né il Capitolo 5 dedicato agli indirizzi per le politiche, né il Capitolo 6 dedicato agli obiettivi di qualità e direttive contengono indirizzi e/o direttive che si possano riferire alla gestione dei centri urbani della tipologia cui appartengono Rassina e Pieve a Socana.

#### **Prescrizioni d'uso contenute nell'Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e Elaborato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Sezione 4.**

I beni paesaggistici oggetto degli Elaborati sopra indicati sono quelli vincolati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) ai sensi degli articoli 136 e 142; in altre parole, quelli istituiti con le leggi 29.06.1939 n. 1497 e 08.08.1985 n. 431.

Il territorio comunale di Castel Focognano è assoggettato ad entrambe le categorie di vincolo. Però, come si desume dalla Carta dei vincoli sovraordinati del PS (Tav. 15) e dal

successivo capitolo 5.4.2.1, le aree interessate dalla Variante non risultano assoggettate a vincolo.

**Prescrizioni d'uso contenute nell'Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio e nell'Allegato 1b Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.**

Gli argomenti trattati dalla variante non riguardano i contenuti degli Allegati 1a e 1b e pertanto non si rilevano profili di incompatibilità.

A livello generale, pertanto, si può dichiarare la conformità della presente Variante agli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT.

### **3.2 Verifica di coerenza con il PTCP della Provincia di Arezzo**

**Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo**, approvato con D.C.P. n. 189 del 13.12.2000, è stato recentemente aggiornato e adeguato al PIT/PTTR e alla L.R. 65/2014 con la Variante Generale adottata con DCR n. 29 del 25.06.2021 e approvata con DCR n. 37 del 08.07.2022.

Il PTCP contiene indirizzi, direttive, prescrizioni e indicazioni di cui i Comuni devono tener conto nella elaborazione dei propri strumenti urbanistici. Per quanto riguarda i contenuti della presente Variante, l'art. 10 della Disciplina di Piano identifica il patrimonio territoriale provinciale elencando tra le **Strutture** e le **Componenti**, al comma 2 punto c), la **Struttura insediativa (Invariante III)** che comprende la **Componente Centri antichi e relative aree di pertinenza (strutture urbane) (III.a)**. Per dette strutture e componenti la Disciplina di Piano prevede (art. 10 comma 7) che *"In applicazione dei principi fondamentali sanciti dalla LR 65/2014 e in coerenza con il PIT/PPR, le diverse strutture e componenti non possono essere ridotte in modo irreversibile e le azioni di trasformazione (degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) definite dagli atti di governo del territorio, di cui all'art. 4 comma 1 della presente disciplina, devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti."*

Per quanto sopra esposto si possono considerare le previsioni della Variante coerenti e compatibili con i contenuti del PTCP.

### **3.3 Verifica di coerenza con il Piano Strutturale**

Per quanto riguarda la Variante oggetto della presente verifica, si fa presente che i contenuti del Regolamento Urbanistico, aggiornati fino alla Variante n. 9, risultano redatti in conformità e in attuazione degli indirizzi, obiettivi e prescrizioni del Piano Strutturale. Le modifiche previste dalla presente Variante non risultano in contrasto con le indicazioni del PS.

Ciò premesso, si possono considerare le previsioni di Variante coerenti e compatibili con le previsioni del PS.

## **4. Verifica di coerenza con i Piani di settore**

### **4.1 Verifica di coerenza con il Piano Comunale di Classificazione Acustica**

Nel Piano Comunale di Classificazione Acustica redatto ai sensi della L.R. 89/98, le due aree interessate dalla presente Variante sono inquadrare come segue:

- L'area di cui alla Variante 10.1 è inquadrata in Classe acustica IV – *Aree di intensa attività umana*.

- L'area di cui alla Variante 10.2 è inquadrata in parte in Classe acustica III – *Aree di tipo misto*, in parte (l'area corrispondente alla ex scuola elementare) è individuata quale recettore sensibile in Classe II – *Aree prevalentemente residenziali*.

Dette aree quindi ricadono in classe acustica perfettamente compatibile con l'utilizzazione prevista dalla destinazione urbanistica e dalle norme di Piano.

#### **4.2 Verifica di coerenza con il Piano di Gestione Rischio Alluvioni**

Il PGRA – Piano di Gestione Rischio Alluvioni adottato dal Comitato Istituzionale del Distretto Appennino Settentrionale il 17.12.2015 in sostituzione del PAI ai sensi del D.Lgs. 49/2010, è stato aggiornato in data 20.12.2021 con l'adozione del nuovo Piano di Gestione Rischio Alluvioni 2021-2027, pubblicato sulla GURI n. 2 del 04.01.2022 e attualmente in vigore quanto a misure di salvaguardia.

Nelle mappe del PGRA le zone oggetto di variante sono classificate come segue.

##### **Mappa del rischio di alluvione ai sensi della Direttiva 2007/60/CE**

Variante 10.1 L'area ricade quasi completamente in zona P2, in piccola parte in zona P1.

Variante 10.2 L'area ricade in piccola parte in zona P1, in piccola parte in zona P2, per il resto è esclusa.

##### **Mappa del rischio di alluvione ai sensi del D.Lgs. 49/2010**

Variante 10.1 L'area ricade quasi completamente in zona R3, in minima parte in zona R2.

Variante 10.2 L'area ricade in piccola parte in zona R3, in piccola parte in zona R2, per il resto è esclusa.

Dovranno pertanto essere applicate le relative norme della Disciplina di Piano.

#### **4.3 Verifica di coerenza con il Piano Stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno**

Il Piano Stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con DPCM 05.11.1999, non comprende previsioni e interventi relativi alle due aree oggetto della presente Variante.

#### **4.4 Verifica di coerenza con il Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Assetto Idrogeologico**

Per quanto riguarda il PAI – Piano di Bacino del fiume Arno – Stralcio Assetto Idrogeologico adottato in data 11.11.2004, mentre la parte di detto Piano relativa alla pericolosità idraulica è stata abolita e sostituita integralmente dal PGRA, in data 20.12.2019 è stato adottato il progetto di PAI Dissesti Geomorfologici, che costituirà l'unico elemento da prendere a riferimento per la pericolosità dei dissesti di natura geomorfologica.

Le aree oggetto di Variante non ricadono in aree classificate dal PAI a pericolosità di frana.

### **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 dei terreni oggetto di intervento si rimanda alla Relazione geologico-geotecnica allegata al Regolamento Urbanistico. Alla Variante verrà comunque allegato adeguato supporto geologico.

### **5.1.2 Geomorfologia**

Per la morfologia geologica e le caratteristiche litotecniche e stratigrafiche delle aree oggetto di variante, si rimanda parimenti alla Relazione geologico-geotecnica allegata al Regolamento Urbanistico.

## **5.2 Aria**

### **5.2.1 Emissioni acustiche**

Come premesso al paragrafo 4.1, non si riscontrano particolari criticità in ordine al punto in oggetto. Per ottenere un risultato ottimale sul piano dell'inquinamento acustico, dovranno essere rispettati in tutti gli interventi i limiti di emissione stabiliti per la classe acustica individuata dal Piano Comunale di Classificazione Acustica.

### **5.2.2 Emissioni in atmosfera**

Dovrà essere posta la massima cura per ridurre le emissioni in atmosfera anche ai fini del risparmio energetico. Negli interventi dovranno essere utilizzate per quanto possibile fonti rinnovabili di energia.

### **5.2.3 Inquinamento luminoso**

Gli apparecchi illuminanti da installare nelle pertinenze delle aree di intervento 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**

Nel corso degli interventi previsti dovrà essere realizzato un adeguato sistema di intercettazione e smaltimento delle acque meteoriche. Inoltre dovranno essere studiati tutti gli accorgimenti necessari affinché gli interventi non abbia impatto significativo sul sistema delle acque superficiali.

### **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**

Si rimanda, per questo particolare aspetto, al contenuto del supporto idraulico-geologico al Regolamento Urbanistico.

## **5.4 Il paesaggio**

### **5.4.1 Implicazioni paesaggistiche**

Il paesaggio circostante le zone oggetto di Variante è quello tipico del fondovalle dell'Arno nel suo tratto medio-casentinese e quello dei versanti degli affluenti in destra idrografica dell'Arno (in questo caso il torrente Soliggine), caratterizzato da rilievi ondulati dalle pendenze in genere moderate e dalla presenza di fondovalle in genere stretti. In particolare la zone oggetto di Variante si ubicano una sul fondovalle dell'Arno, in sinistra idrografica del fiume, all'interno del centro abitato di Rassina, ambiente ampiamente antropizzato e contraddistinto dalla presenza visivamente e urbanisticamente ingombrante della cemenzeria di Begliano, al di là del fiume; l'altra all'interno del piccolo centro abitato di Pieve a Socana, non lontano, ma in posizione opportunamente defilata, rispetto alla Pieve di S. Antonino e al sito dell'ara etrusca.

Data la natura e la consistenza delle modifiche previste dalla Variante, si può ritenere che l'impatto degli interventi sull'assetto paesaggistico della zona non presenterà caratteri rilevanti.

#### **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**

Come già evidenziato al punto 3.1, il territorio comunale di Castel Focognano è assoggettato sia al vincolo dell'art. 136 sia a quello dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

L'area interessata dalla Variante 10.1 rientra in parte tra quelle vincolate dall'art. 142 comma 1 lett. c) del Decreto (fascia di rispetto del fiume Arno), ma è esclusa dal vincolo ai sensi del comma 2 lett. b) del medesimo articolo, in quanto ricompresa nel Piano Pluriennale di Attuazione in vigore alla data del 06.09.1985, come zona "D1" di completamento e con previsioni concretamente realizzate (si tratta infatti di un'area volumetricamente satura, con una superficie complessiva di mq. 8.770 e volumetrie esistenti per mc. 22.235, e senza previsione di incrementi volumetrici).

L'area interessata dalla Variante 10.2 non ricade in area vincolata.

##### **5.4.2.2 Vincolo idrogeologico**

Il territorio comunale è in buona parte assoggettato al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e alla L.R. 39/2000. Ma, come risulta dalla cartografia del PIT-PPR, le due aree interessate dalla Variante non ricadono in area vincolata.

##### **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.

##### **5.4.2.4 Altri tipi di vincolo**

È da ricordare la presenza, in fregio all'area oggetto della Variante 10.1, della linea ferroviaria Arezzo-Stia gestita dalla LFI; pertanto in fase esecutiva tutti gli interventi ricadenti nella fascia di mt. 30 dal più vicino binario, dovranno essere assoggettati all'ottenimento preventivo dell'Autorizzazione in deroga ex D.P.R. n. 753/1980 e ss.mm.ii.

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

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

I principali beni architettonici presenti nella zona sono rappresentati dal nucleo storico di Rassina, un vasto e complesso tessuto edilizio caratterizzato dalla Pieve di S. Martino, peraltro di impianto moderno, e dai resti del castello appartenuto agli Ubertini e ai Tarlati, e dal piccolo centro storico di Pieve a Socana in cui insistono, come già accennato, la Pieve di S. Antonino risalente al XII secolo e i resti archeologici dell'ara etrusca.

Gli interventi oggetto della presente Variante non determinano problemi di compatibilità con le esigenze di tutela dei beni architettonici e culturali sopra indicati.

#### **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 che supporta le aree oggetto di Variante, costituita dal sistema di strade che servono i centri abitati di Rassina e di Pieve a Socana (in particolare la S.R. 71 Umbro-Casentinese, la S.P. 60 per Chitignano, la comunale per Carda e Calleta, e i percorsi di collegamento interni ai due centri abitati), si ritiene adeguata a sopportare agevolmente il traffico indotto dagli interventi relativi alla Variante in oggetto.

## 6. 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):

- La Variante non genera impatti significativi o rilevanti per le loro caratteristiche di probabilità, durata, frequenza, reversibilità e cumulabilità;
- La Variante non riguarda modifiche all'assetto urbanistico comunale ma semplicemente modifiche di dettaglio che non incidono sulle previsioni d'insieme del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico;
- Non si introducono rischi significativi per la salute umana e non si intravedono problemi di sovraccarico della viabilità esistente;
- La Variante non riguarda in alcun modo aziende a rischio e con produzioni insalubri o pericolose;
- Con la Variante in oggetto non è da prevedersi il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- Il quadro conoscitivo ambientale risulta adeguatamente aggiornato ed approfondito e sono comunque previste le ordinarie indagini di approfondimento in fase esecutiva;
- Per quanto riguarda l'uso intensivo del suolo, la Variante non determina incrementi significativi del consumo di suolo;
- La Variante non interessa aree vulnerabili o di particolare valore naturale o culturale;
- La Variante non riguarda aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, aree ZPS, SIC, SIR;
- Non si modificano né il PS 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;
- Non si introducono modifiche che influenzano in modo significativo altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, rispetto al quadro delineato dagli strumenti vigenti;
- Le modifiche introdotte non sono rilevanti rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Per le ragioni sovraesposte, considerato che la Variante non introduce modifiche significative allo stato vigente del RU, 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 la Variante al Regolamento Urbanistico di cui trattasi.



The image shows a handwritten signature in black ink over a red circular stamp. The stamp contains the text: "Pierfrancesco Prosperi", "Architetto", and the number "21". The outer ring of the stamp contains the text "PANNICATORI - PAESAGGI E CONSERVATORI DI AREE PROTETTE".