



COMUNE DI CHIUSI DELLA VERNA  
PROVINCIA DI AREZZO

Piano Operativo L.R. 65/2014 Art. 224  
Variante n. 2

Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.  
Conclusioni del provvedimento di verifica  
(L.R. 10/2010 Art. 22 c.5)

Sindaco  
Giampaolo Tellini

Garante della comunicazione  
Dott. Giuseppe Del Pianta

Responsabile del procedimento  
Dott. Arch. Carla Giuliani

Luglio 2018

## **La situazione urbanistica attuale**

Il Comune di Chiusi della Verna è dotato di Piano Strutturale, la cui definitiva approvazione si è avuta il 29/11/2004 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64.

Successivamente il Comune si è dotato del Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 1/2005, che fu definitivamente approvato il 30/01/2008 con la deliberazione n. 6 del Consiglio Comunale.

Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico costituiscono i principali strumenti di gestione del territorio, ma non esauriscono le prescrizioni e i vincoli alle trasformazioni, che possono essere contenuti anche in altri piani di settore. In particolare il Comune ha approvato il Piano comunale di classificazione acustica ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 67/2004 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 28.11.2005 e il Piano Intercomunale di Protezione Civile e Piano Comunale di emergenza con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 09.06.2008.

Il Comune ha successivamente avviato la formazione della "Variante n. 5 al R.U. – Piano Operativo c.1 Art. 228 L.R. 65/2014", variante quinquennale di conferma e assestamento generale delle previsioni avviata in regime di legge 1/2005 ma approvata ex Art. 228 della LR 65/14 con delib. di C.C. n. 2 del 27/02/2016 e pubblicata sul BURT n. 16 del 24/04/2016, nella quale il perimetro del territorio urbanizzato è definito secondo l'Art. 224 della Legge, ed è quindi dotato di "Piano Operativo ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014". Il P.O. fu sottoposto a V.A.S.

Recentemente è stata avviata la Variante n. 1 al P.O. (e contestualmente al P.S.) finalizzata alla Variante alla S.R. 71 in località Corsalone (tratto da Fontechiara alla variante di Bibbiena).

## **Motivazioni e natura della Variante**

E' recentemente pervenuta al Comune una manifestazione d'interesse all'acquisto del terreno di proprietà comunale posto nella frazione di Corsalone in viale Europa ed individuato al foglio 76 dalla particella 411. La proposta è stata presentata il 23 marzo 2018 prot. N. 1990 da un'Impresa già operante nella Frazione, per poter realizzare nello stesso un edificio destinato all'espansione della propria attività.

Attualmente l'area in interesse risulta individuata, nel vigente P.O. comunale, come "Infrastruttura di Parcheggio" all'interno della UTOE di Corsalone e confina con aree a destinazione artigianale.

Il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 30/05/2018, ha riconosciuto l'interesse pubblico del consolidamento della struttura produttiva del Corsalone e del prevedibile incremento dei livelli di occupazione, ed ha autorizzato l'alienazione del terreno di proprietà comunale sopra individuato mediante asta pubblica dopo l'approvazione di una variante urbanistica.

La Variante, oltre a destinare l'area ad attività produttive secondo gli indirizzi dell'Amministrazione comunale, reperisce nelle vicinanze il numero di posti auto che si viene a perdere e reintegra lo standard di parcheggio dell'UTOE del Corsalone.

Tutte le variazioni intervengono all'interno della UTOE, in area destinata dal Piano Strutturale alla trasformazione urbana e ricorrono tutte le condizioni per la definizione della variante come "Variante semplificata" ai sensi della L.R. 65/2014, Art. 30 e per l'applicazione del procedimento di adozione ed approvazione di cui all'Art. 32.

Ai sensi dell'art. 28 bis della stessa L.R. 65/14 la Variante non è quindi soggetta ad avvio

del procedimento ai sensi dell'Art. 17, tuttavia è necessario verificare se la stessa sia da assoggettare alla procedura di VAS.

#### **La variante al P.O.**

La Frazione di Corsalone è il cuore produttivo del territorio comunale ed è situata alla confluenza del torrente Corsalone in Arno. Si sviluppa lungo i due fiumi, in sinistra dell'Arno con zone a prevalente destinazione produttiva e in destra del Corsalone con un insediamento di carattere misto, dove le funzioni produttiva, residenziale e di servizio pubblico stanno trovando la misura di una ordinata convivenza.

In questa parte della Frazione l'arteria principale, attraversata una vecchia zona produttiva che attende la sua riqualificazione, divide la parte residenziale, collocata a nord verso monte sulle prime leggere pendici, da quella pianeggiante posta a sud dove trovano spazio le attività produttive e di servizio.

Su questo lato si trova un'area destinata a parcheggio dallo strumento urbanistico e mai attuata pienamente, individuata come la Particella 411 del foglio 76 di mq catastali 2560. Fino a circa dieci anni fa l'area non era accessibile con le auto e ospitava un abbozzo di campetto di gioco e una pista circolare. Successivamente le crescenti necessità di parcheggio portarono alla creazione di una stradina di accesso e alla sosta più o meno spontanea di una trentina di auto.



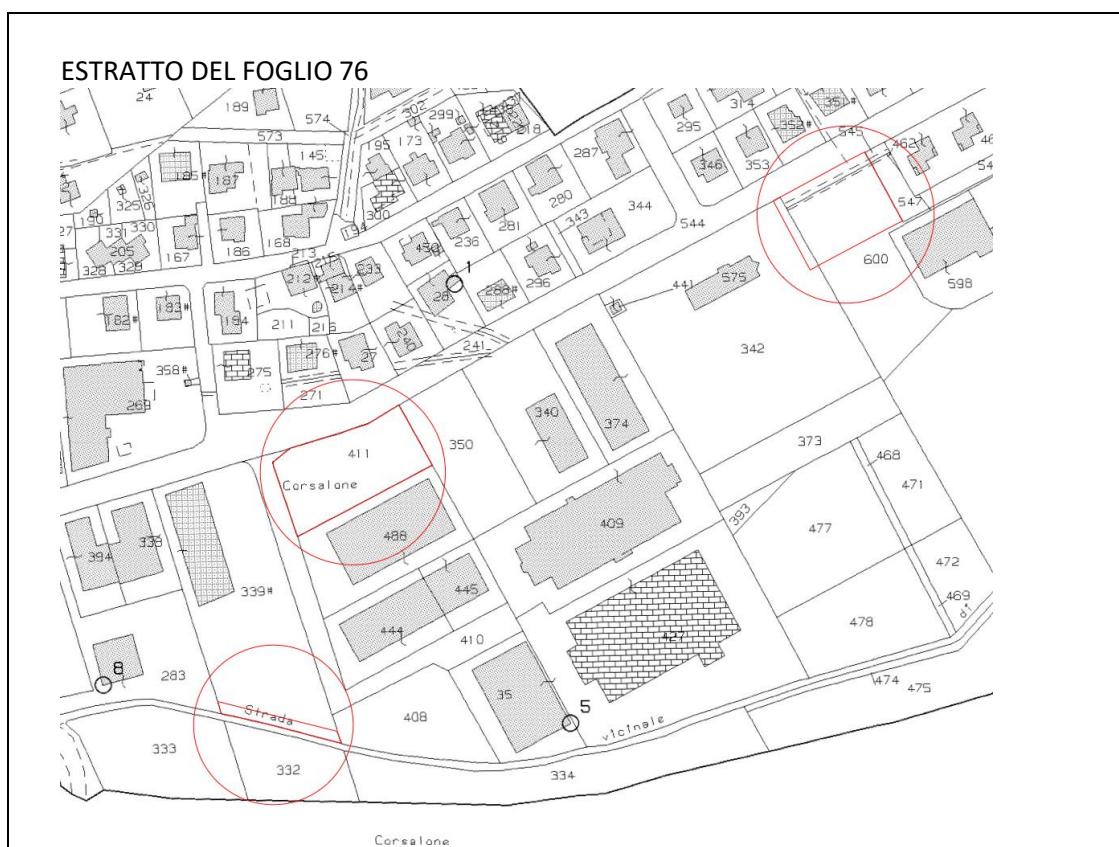
Come detto in premessa, l'amministrazione Comunale ha ricevuto una proposta di acquisto di quest'area da parte di un'Azienda privata, già presente al Corsalone nelle vicinanze con uno stabilimento realizzato di recente e già nella necessità di un sostanzioso ampliamento dell'attività.

La proposta è stata esaminata dal Consiglio Comunale e approvata con delib. N. 18 del 30/05/2018 i, ciò che ha dato avvio alla variazione della destinazione urbanistica.

La variante comprende le seguenti operazioni:

- trasformazione della particella 411 del foglio 76, attualmente classificata come parcheggio, in area per attività produttive D1 per la quasi totalità, lasciando a parcheggio il lato della stessa particella prospiciente Viale Europa con circa 10 posti auto in linea e con sistemazione da specificare in normativa;
  - Trasformazione di una piccola parte di una vicina zona D1 in parcheggio pubblico, lungo la strada comunale detta "di Campi" con circa 24 posti auto, porzione della particella 339 del foglio 76, nel quadro di una cessione bonaria al Comune da parte della proprietà;
  - Variazione normativa del regime di Zona D1 della residua particella 339 per consentire, anche dopo la cessione bonaria del parcheggio, la conservazione degli attuali diritti edificatori maturati dall'attuale estensione di 6500 mq catastali;
  - Classificazione come parcheggio pubblico di un'area di proprietà comunale già adibita a questa funzione ma ancora individuata nel Piano Operativo come verde e attrezzature.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici la Variante è in sostanziale pareggio, sia sotto il profilo funzionale degli effettivi posti auto disponibili (si recuperano circa 34 posti a fronte della perdita di circa 30) sia sul piano formale della quantità di aree destinate a parcheggio (circa 2400 mq contro 2560); il tutto all'interno di una dotazione potenziale di parcheggi nella UTOE (aliquota d del DM 1444/68) di circa 16 metri quadrati per abitante.



## La verifica di assoggettabilità alla VAS e gli effetti sulla Variante

L'ipotesi di Variante è stata sottoposta, ai sensi della LR 10/2010 Art. 5 comma 3 lettera c), alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica, con la procedura prevista dall'art. 22 ed i criteri dell'Allegato 1 della legge 10/2010.

In tale sede si è proceduto ad analizzare la Variante alla luce dei criteri dell'Allegato I alla L.R. 10/2010, il quale prende in esame separatamente:

- a) le caratteristiche del Piano o programma
- b) le caratteristiche degli impatti e delle aree che ne possono essere interessate.

Per il primo aspetto (**caratteristiche del Piano o programma**) occorre tener 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:*

La Variante in oggetto costituisce quadro di riferimento per l'approvazione dei relativi progetti edilizi e delle opere ad essi connesse, ovvero fornisce agli interventi edilizi la necessaria legittimità tecnico-giuridica;

- *in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati:*

La Variante in oggetto, per il suo carattere limitato che si riferisce ad ambiti puntuali, è senza particolare impatto rispetto al sistema comunale delle infrastrutture e dei servizi e non incide su areali destinati ad infrastrutture o servizi di valenza generale; non esercita quindi effetti apprezzabili su altri Piani o programmi settoriali;

- *la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile:*

La Variante in oggetto tende all'utilizzazione razionale della risorsa suolo, per sua natura non rinnovabile, evitando di coinvolgere nuove aree nello sviluppo del sistema produttivo, ma ottimizzando le destinazioni di aree comunque destinate ad usi urbani

- *problemi ambientali relativi al piano o programma:*

Per le aree interessate dalla variante non sussistono particolari problematiche di natura ambientale; la stessa non interessa aree sensibili sotto il profilo idraulico, geologico o paesaggistico.

- *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):*

Per le loro caratteristiche, ubicazione e dimensione gli interventi previsti dalla Variante non possono avere rilevanza sull'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Per il secondo aspetto (**caratteristiche degli impatti e delle aree che ne possono essere interessate**) occorre tener conto in particolare dei seguenti elementi:

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti.*

Gli impatti provocati dall'attuazione della Variante possono essere considerati duraturi e non reversibili nel breve termine, non hanno carattere cumulativo, non hanno natura transfrontaliera. In un capitolo del presente documento sono riportate alcune misure di mitigazione che la normativa urbanistica già prevede per questo tipo di interventi.

*- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti):*

Gli interventi previsti dalla presente Variante non presentano rischi particolari per la salute umana o per l'ambiente a condizione che vengano rispettate tutte le normative connesse, analogamente a tutte le altre attività edilizie e assimilate;

*- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate):*

L'area geografica interessata dagli interventi previsti dalla Variante è quella dell'ambito territoriale della Frazione del Corsalone. La popolazione potenzialmente interessata è numericamente indefinita, ma comunque non superiore a quella della Frazione;

*- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*

*a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*

*b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*

*c) dell'utilizzo intensivo del suolo:*

Per quanto riguarda tale aspetto occorre tener presente che:

a) l'area interessata dalla Variante non presenta particolari caratteristiche naturali, in quanto non fa parte di aree vincolate ad alcun titolo;

b) non vi sono motivi che lascino prevedere un superamento dei livelli di qualità ambientale a condizione che vengano rispettate tutte le normative vigenti nei settori interessati;

c) è previsto un uso intensivo del suolo del Comparto individuato nella Variante, temperato dalle norme sull'edificabilità, la permeabilità e le altre regole vigenti; tuttavia questo è ritenuto preferibile all'alternativa di coinvolgere nuove aree;

*- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale:*

la Variante non interessa aree sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, né ambiti protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

**Il documento preliminare di verifica è stato pubblicato sul sito internet del Comune e è stato trasmesso il 27/6/2018 ai seguenti soggetti con competenze in materia ambientale:**

-Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana  
mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

-Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Arezzo e Grosseto

mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it

-Provincia di Arezzo

protocollo.provar@postacert.toscana.it

Regione Toscana:

- Regione Toscana - Direzione urbanistica e politiche abitative

-Regione Toscana – direzione Ambiente ed energia - Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica – Opere Pubbliche di Interesse Strategico Regionale- Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti - Settore Tutela della Natura e del Mare

- Regione Toscana – direzione difesa del suolo e protezione civile – Settore Genio civile Valdarno superiore

regionetoscana@postacert.toscana.it

-Unione dei Comuni Montani del Casentino

unione.casentino@postacert.toscana.it

-ARPAT - Dipartimento Provinciale di Arezzo

arpat@protocollo.postacert.toscana.it

-Azienda USL n.8 - Arezzo  
usltoscanasudest@postacert.toscana.it

-Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 4 Alto Valdarno  
protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

-Corpo Forestale dello Stato – Comando Provinciale di Arezzo  
cp.arezzo@pec.corpoforestale.it

-Soc. Nuove Acque spa  
info@pec.nuoveacque.it

-ATO Toscana Sud (rifiuti)  
segreteria@pec.atotoscanasud.it

-Sei Toscana  
seitoscana@legalmail.it

-Autorità di Bacino del Fiume Arno  
adbarno@postacert.toscana.it

-Consorzio di Bonifica n. 2 Alto Valdarno – Comprensorio Valdichiana Aretina  
cbaltovaldarno@pec.it

Sono pervenuti due contributi, dall'Autorità distrettuale di bacino dell'Appennino settentrionale e dalla Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia Settore Tutela della Natura e del Mare.

**Nessuno dei due contributi segnala la necessità di procedere a VAS.**

Il contributo regionale, constatato che la variante si colloca a circa 8km in linea d'aria dai più vicini Siti Natura 2000, ritiene non necessaria una Valutazione d'Incidenza. Suggerisce però che, oltre alla compensazione dei parcheggi, la Variante possa compensare anche la superficie di area verde in riduzione nella Variante.

L'Amministrazione ha posto in questa piccola Variante come prioritario l'obiettivo del consolidamento della struttura produttiva e occupazionale, e come secondario il riequilibrio dei parcheggi a servizio delle importanti esigenze di mobilità della Frazione.

Di fatto l'intervento provocherà la scomparsa di alcuni spazi verdi oggi esistenti nell'area che viene destinata a D1, tuttavia si osserva che il verde esistente già non corrisponde all'attuale destinazione urbanistica dell'area, che è nel P.O. un parcheggio e che in effetti già è così in parte utilizzata, come si vede dalle foto aeree più recenti; che si tratta di area interna all'edificato, senza alcun rapporto con le aree di collegamento ecologico del torrente Corsalone, dalle quali la dividono lotti edificati e un parcheggio asfaltato; che infine, come già esposto nella relazione preliminare, *"Il P.O. ha riservato alla Frazione una cospicua previsione di standard ex DM 1444/1968 ed in particolare di parchi urbani e periurbani, solo in parte attuati (dopo la Variante si hanno circa 16 mq/ab di previsione di aree a parcheggio pubblico e quasi 270 mq/ab di previsione di aree a verde)"*.

### Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate,

considerato

1) che la Variante n. 2 al Piano Operativo del Comune di Chiusi della Verna non rientra tra i Piani e Programmi per i quali è obbligatoria la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010, Art. 5 Comma 2, ma rientra tra i Piani e Programmi di cui al Comma 3 dello stesso articolo di legge, per i quali l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente, della significatività degli effetti ambientali;

2) che la Variante è stata analizzata nel documento di verifica della assoggettabilità, nel quale si è concluso che essa non comporta significativi effetti sull'ambiente ;

3) che gli enti competenti in materia ambientale sono stati consultati nelle forme di legge e che dai loro contributi non è emersa la necessità di procedere alla valutazione ambientale strategica;

tutto ciò visto e considerato

la sottoscritta Architetto Carla Giuliani, Responsabile del procedimento, propone all'Autorità competente di emettere il provvedimento di verifica dell'assoggettabilità della Variante n. 2 al procedimento di VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 1/2010, **escludendo** la Variante n. 2 al Piano Operativo dalla procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 e successive modificazioni e integrazioni.