



**CITTA' DI CHIANCIANO TERME**

**PROVINCIA DI SIENA**

**SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA**

**CONCESSIONI MINERARIE – TPL**

**Variante semplificata al Piano Operativo Comunale art. 30 L.R. n. 65/2014 – “Variante pilota rigenerazione urbana” - Modifica Artt. 22 e 52 delle N.T.A. – Modifica isolato urbano 89 R/A e Allegato I - Schede norma.**

**DOCUMENTO PRELIMINARE**

**PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA PROCEDURA DI V.A.S.**

**(articolo 22, legge regionale n.10/2010 e s.m.i.)**

**Responsabile del procedimento**

**Arch. Anna Maria Ottaviani**

## **INDICE:**

1. **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**
2. **PREMESSA**
3. **ILLUSTRAZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DEL PIANO**
4. **CONTROLLO E VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**
5. **VERIFICA DEI POTENZIALI EFFETTI PRODOTTI DAL PIANO**
6. **ESITI DELLA VALUTAZIONE**

## 1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Decreto Legislativo 3 Aprile 2006 n. 152 “Norme in materia ambientale”
- Legge regionale n. 65 del 10.11.2014 “Norme per il governo del territorio”
- Legge Regionale 12 febbraio 2010 n.10

## 2. PREMESSA

La Vas rappresenta uno strumento di valutazione delle scelte di programmazione e pianificazione finalizzato al perseguimento di obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali.

La normativa statale di attuazione della direttiva è costituita D.Lgs. 152/2006, recante “Norme in materia ambientale” modificato e integrato con il d.lgs. 4/2008 e con il d.lgs. 128/2010.

In materia di Vas e Via, come previsto dal D.Lgs. 4/2008 secondo cui le regioni devono adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto statale entro dodici mesi dalla sua entrata in vigore, è stata approvata la normativa regionale di recepimento. Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito da:

L.R. 12 FEBBRAIO 2010 N. 10 “NORME IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – V.A.S., DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE – V.I.A. E DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA”.

Ai sensi della normativa regionale, la VAS viene **effettuata obbligatoriamente** per tutti i piani e programmi:

- che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, del turismo, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che allo stesso tempo definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di opere o interventi i cui progetti sono sottoposti a Via;
- per i quali si ritiene necessaria una Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997;
- per le modifiche dei piani e programmi per i quali è obbligatoria la Vas, salvo le modifiche minori.

É invece prevista la procedura di **verifica di assoggettabilità** a VAS:

- per i piani e programmi, che rientrano nelle categorie per cui è prevista la VAS obbligatoria, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le relative modifiche;
- per le modifiche minori dei piani e programmi per i quali è prevista la Vas obbligatoria;
- per i piani e programmi, che non rientrano nelle suddette categorie, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti;

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;

Nell'allegato II della direttiva (allegato I del decreto legislativo n. 152/2006) sono individuati i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura VAS.

Tale procedura, denominata di "verifica di assoggettabilità alla VAS", è svolta, a livello nazionale, secondo le modalità definite dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e, a livello regionale, secondo le modalità definite dall'art. 22 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i..

Essa prevede l'elaborazione di un Documento relativo alla proposta di variante allo strumento urbanistico contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano stesso.

## **2.1 La verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Piano Operativo**

Il comma 3 dell' art. 5 della LR. 10/10 stabilisce che "l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione (...) della significatività degli effetti ambientali" anche per i "piani e programmi 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". Il presente documento preliminare illustra i contenuti della variante e fornisce le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della stessa ai sensi all'articolo 22 della LR. 10/10 e s.m.i., secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della citata LR. 10/10. Il documento preliminare va quindi a costituire una "Fase preliminare" indispensabile per indagare l'eventuale necessità di approfondimento degli effetti ambientali e per consentire l'attivazione di forme di consultazione, sin dai momenti preliminari dell'attività di elaborazione della variante e del piano attuativo, tra l'autorità "precedente" e l'autorità "competente" oltre che con gli altri soggetti competenti in materia ambientale.

L'allegato 1 della LR. 10/10 definisce i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi. Essi sono:

1. Caratteristiche del progetto di variante urbanistica tenendo conto dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti e 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;
- i problemi ambientali relativi al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

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;
- superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## **2.2. Individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale**

I soggetti e gli enti con competenze ambientali individuati per il confronto e la concertazione sono i seguenti:

a) Enti territorialmente interessati:

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

b) Strutture pubbliche competenti in materia ambientale e della salute per livello istituzionalmente interessati, a titolo esemplificativo :

- AZIENDA USL TOSCANA SUD EST - Igiene e sanità pubblica;
- ARPAT

## **2.3. La valutazione del P.O.**

Il P.O. del Comune di Chianciano Terme, approvato nel 2017, contiene uno specifico elaborato dedicato alle attività di VAS attraverso il quale:

- si dà conto della coerenza del P.O. con il Piano Strutturale;
- le trasformazioni degli assetti ambientali, insediativi e infrastrutturali previste dal P.O. sono assoggettate a specifica valutazione di coerenza, verifica di compatibilità, bilancio ambientale e a valutazione degli effetti territoriali e ambientali;

La presente verifica di assoggettabilità tiene conto delle valutazioni già fatte dal piano strutturale e dal P.O. e provvede ad integrare tali studi.

## **2.4. L'autorità competente**

Il Comune di Chianciano Terme con delibera di Giunta Comunale n. 21 del 06.02.2025, a seguito della decisione dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese di provvedere in merito alla gestione paesaggistica comprendente per tutti i Comuni attraverso un'unica Commissione comunale per il paesaggio, ha individuato e istituito la Commissione VAS quale autorità competente nei procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica individuando altresì nel proprio ambito, quale condizione imprescindibile per l'applicazione del Decreto legislativo 152/2006:

- quale "*autorità procedente*" il Consiglio Comunale
- quale "*autorità competente*" la "Commissione VAS" integrata, per gli aspetti ambientali rispettivamente:  
dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Manutenzioni, Ciclo integrato dei Rifiuti, Ing. Danilo Volpini Saraca  
dal Responsabile del Procedimento paesaggistico all'interno dell'A.C. Geom. Beatrice Bistarini ;
- quale "*proponente*", l'Arch. Anna Maria Ottaviani, Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata - Tutela Ambientale che avrà anche la funzione di Responsabile del Procedimento di VAS.

Con la suddetta delibera sono stati confermati quali soggetti competenti in materia ambientale, che potranno essere di volta in volta integrati o ridotti in base alla natura dell'atto oggetto di valutazione a discrezione dell'autorità competente: Regione Toscana, Provincia di Siena, ARPAT, Azienda USL Toscana Sud est, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, Autorità Idrica Toscana Conferenza n. 4 Alto Valdarno, Autorità ATO dei Rifiuti Toscana Sud, Ufficio Tecnico Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro, Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Unione dei Comuni Valdichiana Senese;

Nella presente relazione, a partire dalle caratteristiche della variante proposta, è stata valutata l'interazione delle proposte di modifica con altri strumenti di programmazione e pianificazione vigenti a livello comunale e sovracomunale, ed è stato descritto l'impatto dell'intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità e accessibilità all'area e sulla funzionalità dei servizi, nonché sull'utilizzazione delle risorse naturali.

### **3. ILLUSTRAZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DEL PIANO**

La variante, definita “Variante pilota di rigenerazione urbana” si articola su più fronti ed finalizzata a favorire il recupero del patrimonio edilizio in abbandono, alla rifunzionalizzazione di luoghi urbani degradati e sottoutilizzati, a creare nuovi spazi secondo elevati standard green, ampliare e migliorare la dotazione di servizi pubblici.

La variante si articola intervenendo sulle seguenti modifiche dello strumento di Piano Operativo:

- A. Modifica N.T.A. artt. 22 e 52 : le modifiche a carattere generale introdotte nella normativa suddetta, consistono nella previsione di possibili interventi di iniziativa pubblica finalizzati alla risoluzione di situazioni di degrado o sottoutilizzo presenti nell’edificato esistente in tutto il territorio urbano. Tali interventi, oltre a valorizzare spazi pubblici, sono indirizzati a migliorare la qualità di vita dei residenti e degli ospiti attraverso la realizzazione di servizi e standard. In sostanza il Comune, previa acquisizione a vario titolo delle aree o degli immobili individuati, potrà intervenire direttamente con progetti di riqualificazione di pubblico interesse in tutto l’ambito del tessuto urbano consolidato .
- B. Modifica isolato urbano n. 89 R/A con previsione di demolizione di tre edifici contigui esistenti , attualmente in stato di abbandono e degrado, realizzazione di spazi verdi e parcheggi e conseguente creazione di un nuovo ingresso alla cittadina che accolga in modo adeguato i turisti che si recano a Chianciano.
- C. Modifica alla Scheda norma E.1 - edificio ex SIP Allegato I del P.O. con previsione di demolizione in tutto o in parte dei volumi esistenti e realizzazione di parcheggio pubblico.

#### **3.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE -Modifica A:**

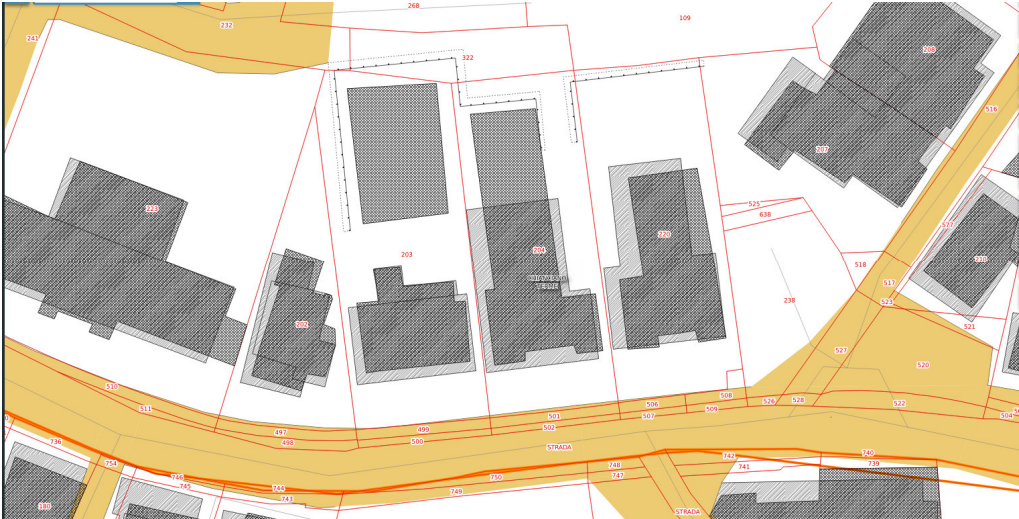
La modifica normativa non introduce sostanziali novità di principio rispetto alla disciplina vigente del P.O., ma amplia e facilita per il Comune le modalità operative all’interno del tessuto urbano consolidato per attuare le trasformazioni finalizzate alla rigenerazione (che il piano nei suoi principi fondanti già promuove e generalmente subordina di norma a piani attuativi di iniziativa privata), assoggettandole a progetti diretti di iniziativa pubblica, mirati a riqualificazione degli spazi urbani e dei servizi. Per una migliore illustrazione si rinvia al contenuto della proposta di norme da adottare.

#### **3.2 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE- Modifica B:**

L’area interessata dalla variante, appartenente all’ isolato urbano n. 89 R/A è situata in zona Rinascente, in adiacenza a Piazza Indipendenza e interessa tre edifici alberghieri in disuso e stato di abbandono di proprietà privata. Due degli immobili risultano censiti come “Zone connotate da degrado (edifici sottoutilizzati o dismessi)” normati dall’ art. 52 delle N.T., mentre l’immobile posto in posizione centrale tra i precedenti due ,è classificato tessuto urbano consolidato normato dall’art. 22 delle N.T. . Con la variante si intende apporre il vincolo preordinato all’esproprio e si prevede la demolizione degli edifici esistenti per la realizzazione di una piazza verde con percorsi pedonali e parcheggi di servizio collegati. L’ambito verrà dotato di specifica Scheda Norma nell’Allegato I del P.O.



### Estratto di mappa – catastale Modifica B



#### 3.2.1 VERIFICA COMPATIBILITA' CON IL PIT Modifica B

In merito agli obiettivi di qualità e direttive indicate dal P.I.T. con valenza di piano paesaggistico nella scheda d'ambito n. 15 "Piana Arezzo e Val di Chiana", la presente variante non contiene previsioni in contrasto rispettivamente con:

**l'Obiettivo 1 "Salvaguardare le pianure**

**di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti"** e le direttive correlate;

**l'Obiettivo 2 "Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole "** e direttive correlate;

**l'Obiettivo 3 "Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali "**e direttive correlate.

La variante pertanto rispetta le prescrizioni contenute nel PIT con valenza di piano paesaggistico ed in particolare non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede d'ambito.

#### 3.2.2 VERIFICA COMPATIBILITA' CON IL PTCP Modifica B

· Con D.C.P. n. 124 del 14/12/2011 e successiva rettifica con D.C.P. n. 128 del 30/11/2012 è stata approvata la revisione del PTCP/2010. Rispetto ai contenuti del PTCP/2010 la variante in questione ricade:

- All'interno del perimetro dell'area di pertinenza del centro urbano in area urbanizzata;
- In classe 3 di sensibilità degli acquiferi;

#### 3.2.3 VINCOLI Modifica B

· Nell'area interessata dalla modifica non insistono vincoli sovraordinati. In particolare l'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico e incide esclusivamente su un contesto già urbanizzato peraltro non apprezzabile da viste panoramiche, pertanto gli interventi previsti dalla variante possono ritenersi non solo coerenti con norme dettate dal PIT con valenza di Piano paesaggistico vigente, ma oltretutto la demolizione degli edifici prevista creerebbe un nuovo e apprezzabile punto di vista panoramico verso la valle e il centro antico.

#### 3.2.4 VERIFICA RISPETTO DPGR N. 5/r DEL 30/01/2020 IN MATERIA DI INDAGINI GEOLOGICHE Modifica B

Per i contenuti della variante, che prevede nelle aree interessate la demolizione di volumi esistenti non preordinati alla ricostruzione, non è necessario il deposito presso la Regione Toscana – Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro.

### **3.2.5 Descrizione della variante e conformità al Piano Strutturale approvato Modifica B**

Con atto n. 74 del 09.12.2013 di Consiglio Comunale, il Comune di Chianciano Terme ai sensi degli articoli 17 e 17/bis della L.R. n. 1/05 e dell'art. 27 della L.R. n. 10/2010, ha approvato il Piano Strutturale comunale ex-art. 53 L.R. 1/05 e concluso il processo decisionale della valutazione ambientale strategica (VAS) del medesimo Piano Strutturale.

Per il Piano Strutturale approvato l'ambito interessato risulta interno alla delimitazione U.T.O.E, più precisamente in *"Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana"*.

### **3.2.6 Descrizione della variante e conformità al Piano Strutturale intercomunale adottato Modifica B**

La variante è coerente con le disposizioni di cui all'art. 50 delle N.T.A. del PSI, che prevede in particolare al comma 4 (come integrato a seguito delle osservazioni accolte):

*Il PO, sulla base dei riferimenti sopraindicati, potrà individuare i perimetri delle aree degradate e disciplinare gli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione e riorganizzazione funzionale delle aree e degli immobili dismessi e degradati, ai sensi della LR 65/2014 Capo III "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate" – Sezione I, prevedendo specifici interventi mirati alla rigenerazione dei tessuti edilizi e alla rifunzionalizzazione degli stessi attraverso un insieme sistematico di opere"*

Tutte le aree interessate risultano interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato adottato.

### **3.3 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE -Modifica C:**

L'area interessata dalla variante urbanistica ricade nella zona del centro termale di Piazza Italia . In particolare interessa un edificio acquisito al patrimonio comunale, già di proprietà del Consorzio Terrecablate e precedentemente di proprietà Telecom, dove a partire dagli anni '50 del 1900 era la sede della centrale locale per gli impianti di comunicazione telefonica.

Una volta dismessa tale funzione l'immobile è stato venduto alla metà degli anni '90 del secolo scorso ed a causa del prolungato inutilizzo ha subito un pesante degrado, aggravatosi sensibilmente negli ultimi anni.

L'edificio risulta disposto su tre piani oltre un seminterrato per una superficie di circa mq 1300, è realizzato con una struttura in C.A. e copertura piana.

L'immobile risulta censito come "Zone connotate da degrado (edifici sottoutilizzati o dismessi)" normati dall' art. 52 delle N.T. dotato di specifica Scheda Norma "E.1 Ex-Sip" nell'Allegato I del P.O.





l'Obiettivo 3 **“Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali”** e direttive correlate.

La variante pertanto rispetta le prescrizioni contenute nel PIT con valenza di piano paesaggistico ed in particolare non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede d'ambito.

### **3.3.2 VERIFICA COMPATIBILITA' CON IL PTCP Modifica C**

· Con D.C.P. n. 124 del 14/12/2011 e successiva rettifica con D.C.P. n. 128 del 30/11/2012 è stata approvata la revisione del PTCP/2010. Rispetto ai contenuti del PTCP/2010 la variante in questione ricade:

- All'interno del perimetro dell'area di pertinenza del centro urbano in area urbanizzata;
- In classe 3 di sensibilità degli acquiferi;

### **3.3.3 VINCOLI Modifica C**

· Nelle aree interessate dalla variante urbanistica risultano i seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico R.D.n. 3267/23;
- Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale –art.6-9 relazione di fattibilità del P.O.;

L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico e incide esclusivamente su un contesto già urbanizzato peraltro non visibile da viste panoramiche, pertanto gli interventi previsti dalla variante possono ritenersi non in contrasto alle norme dettate dal PIT con valenza di Piano paesaggistico vigente;

### **3.3.4 VERIFICA RISPETTO DPGR N. 5/r DEL 30/01/2020 IN MATERIA DI INDAGINI GEOLOGICHE Modifica C**

Per i contenuti della variante, che prevede nelle aree interessate la demolizione di volumi esistenti non preordinati alla ricostruzione, non è necessario il deposito presso la Regione Toscana – Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro.

### **3.3.5 Descrizione della variante e conformità al Piano Strutturale approvato Modifica C**

Con atto n. 74 del 09.12.2013 di Consiglio Comunale, il Comune di Chianciano Terme ai sensi degli articoli 17 e 17/bis della L.R. n. 1/05 e dell'art. 27 della L.R. n. 10/2010, ha approvato il Piano Strutturale comunale ex-art. 53 L.R. 1/05 e concluso il processo decisionale della valutazione ambientale strategica (VAS) del medesimo Piano Strutturale.

Per il Piano Strutturale approvato l'ambito interessato risulta interno alla delimitazione U.T.O.E, più precisamente in *“Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana”* e *“Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard”* e interessato da invariante strutturale prestazionale *“Spazi pubblici /luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari”*.

### **3.3.6 Descrizione della variante e conformità al Piano Strutturale intercomunale adottato Modifica C**

La variante è coerente con le disposizioni di cui all'art. 50 delle N.T.A. del PSI, che prevede in particolare al comma 4 (come integrato a seguito delle osservazioni accolte):

*Il PO, sulla base dei riferimenti sopraindicati, potrà individuare i perimetri delle aree degradate e disciplinare gli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione e riorganizzazione funzionale delle aree e degli immobili dismessi e degradati, ai sensi della LR 65/2014 Capo III “Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate” – Sezione I, prevedendo specifici interventi mirati alla rigenerazione dei tessuti edilizi e alla rifunzionalizzazione degli stessi attraverso un insieme sistematico di opere”*

Tutte le aree interessate risultano interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato adottato.

#### 4. CONTROLLO E VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Di seguito si riporta un modello di controllo e verifica preventiva della proposta di intervento coerentemente con i "criteri per la verifica di assoggettabilità dei piani e programmi " della L.R. 10/2010, di recepimento del D.lgs . 152/2006 e s.m.i.

##### SEZIONE 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

A.1					
	SI	NO		SI	NO
FORESTALE			DEI RIFIUTI		
DELLA PESCA			DELLE ACQUE		
ENERGETICO			DELLE TELECOMUNICAZIONI		
INDUSTRIALE			DEL TURISMO		
DEI TRASPORTI			DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	X	
AGRICOLO			DELLA DESTINAZIONI DEI SUOLI		

A.2		
	SI	NO
Il piano definisce il quadro di riferimento per l'approvazione , l'area di localizzazione o, comunque la realizzazione di progetti sottoposti a VIA , di cui allegati II, III, IV del d.lgs 152/2006		X

B		
	SI	NO
Il piano interessa o potrebbe avere influenze sui 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 1977, n.357 (regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali , nonche' della flora e della fauna selvatica)		X

ESITO DELLA VERIFICA DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE		
	SI	NO
Il piano soddisfa contemporaneamente le condizioni di cui ai punti A.1 e A.2 , o la condizione di cui al punto B		X
Il piano non soddisfa ne' contemporaneamente le condizioni di cui ai punti A.1 e A.2, ne' la condizione di cui al punto , ma definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a VIA secondo la normativa vigente		X
Il piano non soddisfa ne' contemporaneamente le condizioni di cui ai punti A.1 e A.2, ne' la condizione di cui al punto B, ma determina l'uso di aree a livello locale e definisce o modifica il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti	X	

SEZIONE 2 – CARATTERISTICHE DEL PIANO

CARATTERISTICHE DEL PIANO			
	Livello di influenza		
	BASSO	MEDIO	ALTO
In quale misura il piano 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	X		
In quale misura il piano influenza altri piani e programmi , inclusi quelli gerarchicamente ordinati	X		
In quale misura è influenzato da piani territoriali e/o settoriali sovraordinati (piani comunali, indicazioni dei PTC provinciali, etc.) e da vincoli derivanti da normative vigenti( situazioni di rischio, fattibilità condizionata, presenza di fasce di rispetto fluviali, etc.)	X		
Interazione con piani o programmi approvati o in corso di approvazione in pertinenti livelli territoriali sovra-ordinati (ad es. realizzazione di infrastrutture, etc.)	X		
Pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibili	X		
Significatività dei problemi ambientali pertinenti al piano	X		
Grado di rilevanza del piano 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)	X		

Gli ambiti della variante non interessano siti di importanza regionale, i contenuti della variante inoltre non producono impatti su tali aree.

i contenuti della Variante al PO, descritti nei precedenti paragrafi presentano le seguenti caratteristiche:

- non costituiscono quadro di riferimento per progetti elencati negli allegati del Decreto legislativo 152/2006;
- non prevedono impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;
- le modifiche previste introducono limitate variazioni cartografiche del tutto irrilevanti rispetto agli effetti ambientali già previsti dal PO e che erano stati oggetto di specifica valutazione in sede di elaborazione ed approvazione del regolamento;
- il quadro conoscitivo ambientale risulta adeguatamente aggiornato ed approfondito;

inoltre i contenuti della variante:

- non introducono modifiche al PO tali da variare 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 introducono modifiche che influenzano in modo significativo altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

- non sono correlati a problemi ambientali e non sono rilevanti rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- non comportano impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010.

La presente variante conferma sostanzialmente le precedenti condizioni alla trasformazione imposte dal PO impone per le aree interessate.

## **5. VERIFICA DEI POTENZIALI EFFETTI PRODOTTI DAL PIANO**

L'allegato 1 della L.R. 10/2010 definisce alcuni criteri di valutazione della significatività degli effetti ambientali , tenendo conto in particolare , dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti,
- carattere cumulativo degli effetti,
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (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,
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Sulla base di tali criteri , è stato possibile costruire una matrice qualitativa di potenziale significatività degli effetti attesi dal piano che saranno trattati specificamente nel seguito del presente capitolo. Nella matrice si evidenziano gli effetti potenzialmente attesi derivanti dalla realizzazione del piano , adottando i seguenti livelli di valutazione:

- effetto ambientale atteso potenzialmente positivo o molto positivo rispetto al contesto ambientale di riferimento (caselle azzurro chiaro e azzurro scuro)
- effetto ambientale atteso potenzialmente negativo o molto negativo per cui si rendono necessarie opportune misure di mitigazione (casella giallo chiaro e giallo scuro)
- effetto ambientale atteso incerto; l'intervento puo' avere effetti positivi o negativi a seconda delle modalità con cui viene realizzato l'intervento (casella grigia)
- non è individuabile un effetto significativo atteso dall'intervento con ripercussioni dirette sull'aspetto ambientale considerato (casella bianca).

LEGENDA

Effetti di direzione incerta	Nessun effetto
Effetto negativo	Effetto positivo
Effetto lievemente negativo	Effetto lievemente positivo

Matrice di valutazione degli effetti del piano			
Obiettivi ed effetti attesi		Valutazione effetto	
Lotta ai processi di cambiamento climatico	Riduzione emissioni di CO2		Le progettazioni dovranno preveder l'adozione di soluzioni ad alta efficienza energetica e la produzione di energia da fonti rinnovabili
	Incremento estinzione di energia prodotta da fonti rinnovabili		
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione emissioni atmosferiche per tipologia di inquinante		
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico		La presenza di spazi verdi avrà effetti positivi per la salute umana
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Ottimizzazione gestione dei rifiuti		
	Diminuzione del carico organico, di azoto e fosforo		
	Riduzione del consumo idrico		La demolizione dei fabbricati con diminuzione delle utenze potenziali avrà effetti positivi sui consumi idrici
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia delle specie in via d'estinzione o minacciate		
	Salvaguardia del rischio geomorfologico , idraulico e idrogeologico		L'area interessata non è caratterizzata da pericolosità di tipo geomorfologico.
Salvaguardia delle risorse naturali del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo		Il piano prevede demolizione di volumi esistenti non preordinate alla ricostruzione
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		La variante offrirà l'occasione per una operazione di riqualificazione urbana e la valorizzazione del paesaggio

Complessivamente l'ambito di intervento del piano non è tale da poter determinare peggioramenti significativi dei livelli di qualità ambientale o dell'utilizzo intensivo del suolo (con specifico riferimento alla impermeabilizzazione del terreno o al sovrasfruttamento della risorsa idrica). Le aree interessate non presentano valori ambientali e vincoli paesistici e risultano valorizzate dagli interventi previsti. Dal punto di vista geomorfologico la zona dell'intervento è ubicata in una zona caratterizzata da una morfologia articolata che si presta a soluzioni di inserimento organico; Dal punto di vista geomorfologico nell'intorno dell'area non sono rilevabili fenomeni attivi e le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trovi in condizioni di equilibrio.. Il sito non risulta interessato da episodi di alluvionamenti o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali. L'area appare nel complesso ben drenata caratterizzata da una buona permeabilità , che consente la rapida infiltrazione delle acque meteoriche in profondità. Di seguito si riporta una sintetica trattazione dei principali effetti ambientali riguardanti l'intervento e delle relative azioni di mitigazione che potranno essere adottate in fase di progettazione esecutiva.

### **Rischio geomorfologico , idraulico e idrogeologico**

Le aree interessate non risultano interessate da fenomeni d'instabilità, criticità geologica, idraulica o idrogeologica.

### **Consumi e scarichi idrici**

La necessità di consumo idrico legato agli interventi previsti dalla variante appare sostenibile in relazione all'attuale dimensionamento della rete di approvvigionamento esistente. Trattandosi di interventi localizzati e circoscritti in adiacenza ad aree già servite dalla rete locale, la tipologia di acque reflue prodotte è del tutto convenzionale e potrà essere riversata nella rete fognaria limitrofa senza particolari trattamenti preliminari. Una verifica dell'adeguatezza delle rete di approvvigionamento e della rete fognaria in relazione all'intervento dovrà comunque essere effettuata con l'ente gestore in fase di progettazione degli interventi edilizi che possano determinare incrementi di utenze o consumi idrici.

### **Impermeabilizzazione delle superfici**

Al fine di minimizzare la superficie impermeabilizzata per gli spazi pubblici destinati a verde o parcheggio e/o privati destinati a percorsi pedonali e aree ludiche esterne, potrà essere previsto l'utilizzo di materiali filtranti ed assorbenti.

### **Gestione dei rifiuti**

Le previsioni della variante non introduce novità sulla la tipologia di rifiuti prodotti, che è quella dei rifiuti solidi urbani che potranno essere gestiti secondo le modalità normalmente adottate dall'attuale Ente gestore.

### **Risparmio ed Efficienza energetica**

In fase di progettazione degli interventi la scelta dei materiali e le tecniche costruttive dovranno garantire un risparmio dei consumi energetici elevato con particolare riguardo all'isolamento termico per l'adeguamento agli attuali standard normativi.

### **Inquinamento luminoso**

Per la progettazione di eventuali fabbricati e delle aree esterne si dovrà perseguire la massimizzazione dell'illuminazione naturale , adeguata per le destinazione d'uso che si prevedono. Saranno quindi utilizzate ampie superfici vetrate associate all'utilizzo di sistemi di illuminazione efficienti. Per l'illuminazione esterna sarà opportuno adottare accorgimenti per la riduzione dei consumi elettrici , limitando al contempo l'inquinamento luminoso e migliorando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte. Si

dovranno quindi prevedere le condizioni di illuminazione piu' idonee per perseguire un uso razionale dell'energia ed un contenimento del flusso luminoso disperso (es. utilizzo led).

### Inquinamento acustico

Le destinazioni d'uso previste risultano compatibili con le classi acustiche di riferimento del Piano Comunale di Classificazione acustica.

### Paesaggio e integrazione con il contesto

Il Comune di Chianciano Terme rientra nell'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana" delle Schede di Paesaggio del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato dalla Regione Toscana con DCR n. 37/2015. In particolare nella zona non sono presenti vincoli imposti con Decreto Ministeriale né sono interessate aree tutelate per legge **di cui al comma 1 lett g) dell'art 142 del D.Lgs 42/2004, in quanto la porzione di area VuPU 16 interessata dalle modifiche è classificabile come "Parco urbano" ai sensi dell'art. 3 comma 5 della Legge Forestale Toscana.**

Inoltre la variante dende ad un diradamento dei volumi con conseguenti effetti positivi significativi dal punto di vista dell'integrazione paesaggistica ed ambientale con il contesto. Sulla base di tutti gli elementi conoscitivi e le condizioni di trasformazione caratterizzanti la variante, è possibile arrivare alla definizione delle criticità dell'impatto paesaggistico legato all'intervento, desumibile applicando una scala che prenda in considerazione la fragilità e la rilevanza della risorsa paesaggistica.

E' possibile dedurre una "fragilità della risorsa paesaggistica" direttamente dalla lettura degli aspetti paesaggistici riguardanti il contesto circostante l'area di intervento. In particolare , sono attribuibili livelli di fragilità paesaggistica "bassa", "media" o "alta" secondo I criteri (sistematico, vedutistico, simbolico) indicati nella tabella riportata di seguito.

Criteri per l'attribuzione del livello di fragilità della risorsa paesaggistica	
Criterio di valutazione	Chiavi di lettura
<b>sistematico</b>	Appartenenza/contiguità a sistemi paesaggistici locali: - di interesse geo-morfologico; - di interesse naturalistico; - di interesse storico-artistico; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi o verdi e/o siti di rilevanza naturalistica). Appartenza /contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.
<b>vedutistico</b>	Interferenza con punti di vista panoramici; interferenza/congruità con percorsi di fruizione paesistico/ambientale; interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali.
<b>simbolico</b>	Interferenza/congruità rispetto a luoghi rappresentativi dei valori storici e della cultura locale

Per il piano oggetto di valutazione è possibile ipotizzare un livello di **fragilità "bassa"**. L'attribuzione del livello di fragilità della risorsa paesaggistica è stato definito , rispetto a parametri indicati nella tabella, dopo aver formulato le seguenti considerazioni per criterio di valutazione:

- criterio sistematico: l'area non è in relazione a sistemi paesaggistici locali di interesse;

- criterio vedutistico: l'area non è soggetta a vincoli di natura vedutistica legato a bellezze panoramiche —e comunque l'intervento previsto dalla variante , non interferisce con punti di vista panoramici ne' con percorsi di particolare fruizione paesistico/ambientale.

- criterio simbolico: l'area non interessa direttamente specifici luoghi identitari, ovvero elementi caratterizzanti del luogo né presenta elementi di particolare interesse dal punto di vista dei valori e luoghi rappresentativi della cultura e della tradizione locale, rispetto ai quali l'intervento previsto dalla variante risulta congruo.

E' possibile inoltre determinare una "rilevanza degli impatti paesaggistici" legati all'intervento, secondo tre classi ("lieve", "rilevante" o "molto rilevante") a seconda dei criteri e dei parametri riportati nella tabella seguente.

Criteri e parametri per l'attribuzione del livello di rilevanza paesaggistica dell'intervento	
Criterio di valutazione	Parametri di valutazione a scala locale
<b>Incidenza morfologia e tipologica</b>	Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo; Adozione di tipologie costruttive piu' o meno affini a quelle presenti nell'intorno; conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici.
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	Coerenza, contrasto o indifferenza dell'intervento rispetto all'intorno immediato.
<b>Incidenza visiva</b>	Disturbo visivo; armonizzazione delle visuali; occultamento di visuali rilevanti; prospetto su spazi pubblici.
<b>Incidenza ambientale</b>	Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva).
<b>Incidenza simbolica</b>	Capacità del progetto di rapportarsi convenientemente con le valenze storiche ed i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e loro significato).

Per l'intervento in oggetto di valutazione, è dunque possibile ipotizzare un livello di **rilevanza "lieve"** definito, dopo aver fatto le seguenti considerazioni per criterio di valutazione:

- incidenza morfologica e tipologica : l'entità dell'intervento non è tale da poter alterare i caratteri morfologici del luogo e non interferisce con connessioni naturalistico – ambientali significative( non sono rilevabili elementi di valore ecologico) o con elementi storico- culturali del luogo (assenti)

- incidenza linguistica (stile, materiali, colori): l'intervento è all'interno di un contesto urbano che non presenta caratteristiche architettoniche tradizionali specifiche; l'intervento non è tale da poter introdurre elementi progettuali ed architettonici difforni rispetto a tale contesto, ma casomai migliorativi;

- incidenza visiva : le previsioni non sono tali da da compromettere le visuali locali, ma al contrario contribuiscono a migliorarle e creare nuovi punti di vista panoramici ;

-incidenza ambientale e simbolica: l'intervento previsto, per sue caratteristiche proprie non prefigura alterazioni della fruizione sensoriale dell'area.

La combinazione della fragilità della risorsa paesaggistica con la rilevanza degli impatti paesaggistici, permette così di identificare la “criticità paesaggistica dell’intervento”, applicando la seguente scala ordinale combinata risorse/impatti e sulla base dei criteri di cui alle tabelle precedenti.

Scala ordinale combinata tra risorse e impatti paesaggistici			
fragilità risorsa paesaggistica	rilevanza impatti paesaggistici		
	lieve	rilevante	molto rilevante
alta	alto	molto alto	molto alto
media	medio	alto	alto
bassa	basso	alto	alto

In particolare , ad una fragilità “media” e rilevanza “lieve” , è possibile identificare un livello di criticità paesaggistica dell’intervento tendenzialmente “basso”. In ogni modo , l’attività edilizia dovrà essere subordinata alla definizione in maniera unitaria dei caratteri tipologici e costruttivi coerenti con il contesto limitrofo nonché all’utilizzo in modo coordinato di colori e materiali.

## **6. ESITI DELLA VALUTAZIONE**

La presente relazione motivata ha evidenziato gli elementi conoscitivi per la verifica di assoggettabilità a VAS dell’intervento come previsto dalla L.R.10/2010 e s.m.i. Si evidenzia che le aree sono già urbanizzate pertanto non si rende necessaria la realizzazione di opere infrastrutturali per l’attuazione delle previsioni di cui alla variante. Per le ragioni sopraesposte e per quanto evidenziato nei precedenti capitoli, si ritiene di poter affermare che la Variante non determina nuovi significativi impatti sull’ambiente, non provoca rischi per la salute umana né provoca impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. Di conseguenza si propone di escludere dalla valutazione ambientale strategica la presente variante. In fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno comunque essere adottate tutte le misure di mitigazione ambientale specifica descritte nella presente relazione.

Chianciano Terme 29.01.2026

**La Responsabile del procedimento**

**Arch. Anna Maria Ottaviani**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell’art. 24 DLgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i (CAD). Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Chianciano Terme, ai sensi dell’art. 22 del DLgs 82/2005.