
Arch. Luca Lunghini

Via dell'Esse, 40
52044 Camucia di Cortona (AR)

Telefono e fax 0575 62627
lucalun@quipo.it

Committenza:

Sig. Noor A. Heravi

loc. Fratticciola - Cortona

Oggetto:

**Variante al Piano di Recupero adottato con
Delibera C.C. n. 15 del 11.02.2016 e approvato
con pubblicazione sul BURT n. 27 del 6.07.2016**

Elaborato:

**Proposta di Variante
Adempimenti ex L.R. 10/2010**

Scala:

Elaborato nr.:

Fbis

Data:

Ultima revisione:

Maggio 2023

04.05.2023

In relazione alla variante al Piano di Recupero approvato con pubblicazione sul BURT n. 27 del 6 luglio 2016, finalizzato all'attuazione di interventi di trasformazione, adeguamento e ampliamento di alcuni fabbricati residenziali e relativi annessi in loc. Fratticciola, e con specifico riferimento alla Legge Regionale 10 del 12 febbraio 2010: "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)", rientrando nella casistica di cui all'art. 5 comma 3 della L.R. 10/2010, si rende necessario predisporre il documento utile alla procedura di verifica di assoggettabilità. A tale scopo il sottoscritto progettista riferisce quanto segue.

PREMESSA

Il Piano di Recupero (PdR) per il quale si richiede la presente variante fu presentato ai sensi della L. 17 agosto 1942 nr. 1150, della L. 5 agosto 1978 nr. 457 e dell'art. 111 della L. R. 65/2014; adottato con delibera C.C. n. 15 del 11.02.2016 è stato poi approvato a seguito di pubblicazione sul BURT n. 27 del 6 luglio 2016.

Il piano di recupero originario

- non costituendo quadro di riferimento per altre attività e progetti;
- determinando l'uso di un'area a livello locale, di modesta entità, già dotata di tutte le infrastrutture necessarie all'uso previsto;
- non presentando rapporti di contrasto con la pianificazione sovraordinata;

ai sensi dell'allora vigente art. 14 c. 3 della L.R. 65/2014 non rientrava tra quelli soggetti a V.A.S. ed infatti l'iter che ha portato all'approvazione si è svolto senza supporto di tale procedimento, avendone l'amministrazione comunale riconosciuto la non necessità (vedasi relazione del responsabile del procedimento allegata alla delibera di adozione). Ad oggi, rientrando nella casistica di cui all'art. 5 comma 3 della L.R. 10/2010, si rende necessario predisporre il documento utile alla procedura di verifica di assoggettabilità.

Il presente documento innanzitutto descrive in modo sintetico il contenuto e gli obiettivi della Variante al PdR. Procede poi a una verifica di coerenza della Variante con gli strumenti urbanistici sovraordinati; contiene inoltre un esame dello stato delle risorse ambientali in rapporto alle previsioni della variante al PdR e agli effetti attesi dello stesso. Successivamente, sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa vigente, viene esaminata l'assoggettabilità della variante al PdR alla VAS, descrivendo le caratteristiche degli impatti, i rischi per la salute umana e per l'ambiente, l'entità ed estensione nello spazio degli impatti, il valore e la vulnerabilità delle aree coinvolte, il rapporto tra gli impatti e le aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o

internazionale. In conclusione si esprime e si motiva la proposta di non assoggettabilità alla VAS della variante al PdR di cui all'oggetto.

CONTENUTI ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PdR

La variante al Piano di Recupero riguarda esclusivamente modifiche al perimetro del PdR e di conseguenza delle tre Unità Minime d'Intervento (UMI) interne allo stesso, il tutto senza modifica alcuna degli indici e parametri edilizi già approvati.

In particolare si prevede di escludere dal perimetro di PdR un'area posta a nord-est del complesso immobiliare interessato, andando ad ampliare il perimetro nell'area a ovest e sud-ovest; l'intento è quello di salvaguardare un oliveto esistente che altrimenti, secondo le previsioni del PdR approvato, sarebbe stato in parte dismesso per la realizzazione di piscina ed annesso a servizio della UMI 1.

A tale scopo il Permesso di Costruire per la piscina pertinenziale, grazie alla possibilità riconosciuta dalle NTA del vigente RU, è stato già rilasciato nella nuova posizione, quindi in un area agricola al di fuori del perimetro del PdR, area costituita da un appezzamento incolto precedentemente occupato in parte da una vecchia vigna abbandonata. Nel PdR approvato su tale area era prevista la piantumazione di un bosco con un laghetto centrale destinato all'irrigazione. Il laghetto si sarebbe trovato dunque in posizione sommitale rispetto alla collina e quindi avrebbe avuto uno scarsissimo apporto di acque meteoriche; il boschetto sarebbe stato un elemento davvero inusuale per i luoghi che, per quanto riguarda la vegetazione arborea, sono caratterizzati principalmente da filari lungo le viabilità, la maglia agraria e i corsi d'acqua e solo raramente presentano piccoli boschi ma nella vallata, difficilmente in collina e specialmente alla sommità.

Partendo quindi dal fatto che il PdR è quasi completamente attuato, ad esclusione della realizzazione dell'annesso a servizio della piscina, e vista la volontà di mantenere in toto l'estensione dell'oliveto esistente, la variante richiede tali variazioni ai perimetri di PdR e delle 3 UMI, rappresentando la situazione del complesso edilizio come configuratasi a seguito dell'attuazione avvenuta in forza dei vari permessi di costruire ottenuti.

E' importante ricordare che le modifiche richieste non modificano alcun dato planivolumetrico rispetto al PdR approvato, non cambiano le destinazioni d'uso previste, le tipologie e gli altri elementi caratterizzanti del piano attuativo.

Non esistono limitazioni alla modifica del perimetro e di conseguenza alla realizzazione dell'ultimo fabbricato (che nel PdR approvato viene indicato quale "annesso02") derivanti da pianificazioni sovraordinate, né dalla presenza di vincoli, aree o paesaggi riconosciuti come protetti.

La variante, come già riconosciuto per il PdR approvato, costituisce peraltro riferimento esclusivamente per il progetto e le attività del richiedente, non influenzando in alcun modo altri piani o programmi poiché assolutamente in linea con le previsioni generali negli stessi contenuti.

L'intervento conseguente all'attuazione della variante avrà lo scopo da una parte di salvaguardare l'oliveto esistente, che peraltro è già stato oggetto di manutenzione ed ampliamento, e dall'altro di realizzare l'annesso 02 nella nuova posizione in prossimità della piscina, utilizzando le superfici e volumetrie già individuate con il PdR originario.

ANALISI DI COERENZA

La variante al PdR proposto, finalizzato al recupero di patrimonio edilizio non utilizzato e privo di valore storico/architettonico con conseguente riqualificazione del territorio e delle attività ad esso connesse, ha l'unico scopo di modificare il perimetro del PdR per garantire un intervento più consono ai luoghi. Il risultato atteso è quello di poter riutilizzare un complesso edilizio edificio ed un'area altrimenti abbandonate, recuperando la qualità dell'edificato e dei luoghi, garantendo contestualmente il mantenimento degli assetti agricoli consolidati.

Per quanto riguarda la coerenza della variante con gli altri strumenti urbanistici vigenti, di seguito si riporta l'analisi per ciascuno di essi.

Piano Strutturale vigente - Tra gli obiettivi generali del PS che possono interessare la Variante c'è quello di " *Favorire il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato e/o sottoutilizzato*" e in particolare "... *tutelare i diversi caratteri morfologici ed ambientali...*" . Il Pdr approvato era assolutamente in linea con tali obiettivi, trattandosi di recupero di complesso edilizio privo di valore architettonico, recupero da realizzare per fornire una nuova opportunità alle esigenze abitative della proprietà e riqualificare l'area nel rispetto delle specifiche norme di settore. La variante si focalizza su quest'ultimo aspetto proponendo di modificare le previsioni già approvate solamente al fine di evitare la parziale dismissione di un oliveto esistente e la realizzazione di un bosco ed un vaso artificiale in un'area probabilmente poco adatta a tali usi.

Piano Strutturale Intercomunale adottato – Anche il PSI, in linea con le direttive nazionali e regionali, ed in sostanziale continuità con il PS vigente, favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente. In generale poi richiede di "... *sviluppare e integrare attività compatibili come forma di valorizzazione e presidio delle aree ad elevata naturalità o qualità paesaggistica nei confronti delle minacce derivanti dal degrado e dall'abbandono delle attività tradizionali...*". All'art. 68 individua chiaramente la necessità di "... *rafforzare la qualità ambientale e potenziare le reti di connessione ecologica, tutelando l'integrità*

fisica e paesaggistica del territorio...". Salvaguardare un oliveto esistente piuttosto che realizzare un nuovo bosco in posizione sommitale su una collinetta emergente pare perfettamente in linea con tali obiettivi.

Regolamento Urbanistico – All'art. 36 delle NTA il RU fornisce norme di carattere generale valevoli per tutto il territorio extraurbano, mentre all'art. 41 parla delle sottozone E4 – le colline emergenti della Valdichiana. Viene previsto l'obbligo di mantenere " ... le colture tradizionali con particolare riferimento a quelle della vite e dell'olivo..." e "... della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate...". I nuovi laghetti sono invece ammessi se funzionali alla produttività agricola e va quindi dimostrata la necessità a fini aziendali.

Piano Territoriale di Coordinamento - Il PS vigente del comune di Cortona nonché il PSI da poco adottato sono strumenti che devono declinare i contenuti generali del PTCP all'interno del territorio comunale quale solida base di partenza per la formazione del RU (o del Piano Operativo); ergo la coerenza del PdR con PS e PSI e RU garantisce anche la coerenza col PTCP.

Piano di Indirizzo Territoriale – Per la Val di Chiana il PIT prevede la *"... tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale della Toscana, inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani..."*.

La variante, come già il PdR approvato, ha come obiettivo il superamento del degrado esistente tramite interventi coerenti con la qualità e le caratteristiche dei luoghi e delle sistemazioni agricole tipiche della tradizione locale e consone alla zona.

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.

Suolo: Le caratteristiche geologiche e geomorfologiche dell'area di PdR sono meglio individuate ed analizzate nella specifica documentazione allegata alla richiesta; in particolare la zona è caratterizzata da depositi alluvionali e fluvio-lacustri del Pleistocene inferiore. Verificate le previsioni della variante al PdR, le caratteristiche e la dimensione dell'intervento, le stesse non incideranno in alcun modo sulla struttura geologica del territorio.

La variante al PdR non aumento di superfici e/o volumi rispetto a quanto già autorizzato per cui non incide in alcun modo sull'entità delle superfici permeabili.

Le correzioni al perimetro del PdR e delle UMI in esso contenute, permette di ridurre gli interventi che andrebbero a modificare altrimenti in maniera sostanziale almeno la parte che nel PdR approvato vede la realizzazione di un laghetto artificiale, con conseguente modifica anche della rete scolante.

Infine il progetto non prevede alcun intervento né attività che possa in qualunque modo incidere sulla qualità dei suoli, né provocarne inquinamento, andando a mantenere in toto l'oliveto esistente e sistemando quale area pertinenziale una porzione di terreno attualmente abbandonata.

Aria : la variante al PdR prevede principalmente una modifica al perimetro del piano vigente; quindi dal punto di vista edilizio non ci sono interventi diversi da quelli già approvati, ma solamente una diversa localizzazione dell'ultimo annesso ancora da realizzare. Per la parte agricola invece si prevede il mantenimento dello stato attuale.

Non si determinano quindi incrementi ai livelli di emissione in atmosfera che, come nel PdR approvato, saranno legate esclusivamente alla presenza di eventuali canne fumarie di impianti termici. Peraltro, in ottemperanza alle vigenti normative, saranno principalmente realizzati impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, in particolare energia solare, che quindi non provocheranno emissioni.

Per quanto attiene al rumore, le attività ed usi rimarranno quelli attuali che rispettano i limiti di emissione stabiliti per la classe acustica individuata dal Piano Comunale di Classificazione Acustica.

La proposta di variante non determina inoltre incremento rispetto al livello attuale di emissioni luminose, poiché, vale la pena ricordare, trattasi semplicemente di nuova localizzazione di annesso già autorizzato nel PdR.

Acqua: La proposta di variante potrebbe essere vista come una previsione ad impatto negativo rispetto al sistema acque poiché non viene realizzato un laghetto destinato alla raccolta delle acque a fini irrigui, mentre allo stato attuale le mutazioni climatiche ci hanno dimostrato quanto sia invece importante prevedere scorte idriche per i sempre più frequenti momenti di siccità.

Ma va ragionato sul fatto che il laghetto era previsto alla sommità della bassa collina, quindi in posizione tale da rendere impossibile ogni apporto di acqua raccolta dalla rete scolante esistente che infatti convoglia tutto verso il fosso esistente nel compluvio a valle,

né data la conformazione dei luoghi, se ne poteva creare una nuova che fosse utile a tale scopo. Quindi evitando la realizzazione del laghetto si eliminano anche impatti sul sistema delle acque sotterranee poiché non sarà necessario alcun emungimento per il riempimento dell'invaso. Mantenendo gli usi attuali dei luoghi non vi saranno modificazioni tali da creare criticità rispetto all'approvvigionamento idrico, essendo lo stesso già garantito da regolare pozzo e non ravvisando la necessità di reperire altre fonti di rifornimento per l'acqua da utilizzare per l'abitazione e le relative pertinenze.

La variante infine non incide in maniera sensibile per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, poiché ove l'annesso venisse dotato di wc sarà sufficiente la realizzazione di nuovo impianto proporzionato e realizzato con tecniche e metodologie indicate dalle vigenti normative.

Il paesaggio: Lo spostamento della ricostruzione dell'annesso rispetto a quanto previsto nel PdR approvato risulta indubbiamente positivo rispetto al paesaggio naturale. Infatti la nuova localizzazione permetterà di mantenere nella sua interezza l'oliveto esistente e verrà contestualmente recuperata una porzione di terreno precedentemente abbandonata e già in parte recuperata quale pertinenza degli edifici principali già ricostruiti. Non sarà nemmeno realizzato il nuovo bosco ed il laghetto, mantenendo sostanzialmente intatta la morfologia dei luoghi e le caratteristiche del paesaggio.

La cura e manutenzione della proprietà una volta terminate le opere, costituiranno ulteriore piccolo contributo al mantenimento della qualità ambientale tipica di questa porzione di territorio fortemente antropizzato.

L'area non è ricompresa fra quelle soggette al vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 e risulta esterna 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.

Il PdR non interessa beni architettonici o culturali vincolati ai sensi della ex 1089/39 né aree assoggettate a vincolo paesaggistico.

Flora e fauna: In considerazione dello stato attuale dei luoghi e delle finalità ed interventi proposti dal PdR non si riscontrano particolari situazioni di criticità né particolari interferenze nei riguardi dell'assetto attuale della flora e fauna del luogo. Al contrario la realizzazione del bosco e del laghetto avrebbero creato un nuovo habitat e pertanto, oltre al necessario inserimento di essenze ad oggi non presenti in loco, avrebbero sicuramente influenzato l'ecosistema dei luoghi e richiamato nuove specie animali. Si manterrà quindi lo stato attuale, con l'oliveto da una parte e il prato dall'altra, con

l'unica differenza che quest'ultimo, passato da incolto a giardino, sarà sicuramente curato e arricchito con essenze floreali.

Rete infrastrutturale: Gli obiettivi della variante PdR non interferiscono con la rete infrastrutturale esistente e non prevedono modifiche alla viabilità di accesso esistente né implementazioni dei sottoservizi di zona.

La vicinale esistente è transitata attualmente in maniera continuativa per tutta la sua lunghezza essendo presenti altre proprietà ed abitazioni e quindi lo spostamento dell'annesso non costituirà di per sé alcun aggravio.

Il complesso oggetto del PdR è già allacciato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed acquedotto pubblico; il gas è attualmente contenuto in cisterna interrata e rifornito tramite autobotte, ma esiste predisposizione per l'allaccio alla rete pubblica. Esiste già pozzo che fornisce acqua ad uso agricolo.

Rifiuti: In termini di rifiuti solidi urbani, in considerazione del fatto che la variante al PdR propone esclusivamente lo spostamento del sito di costruzione di un annesso già previsto nel piano approvato, non si delineano particolari criticità, in ordine al loro incremento e smaltimento.

VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE

L'intervento viene proposto per salvare tutta la parte di oliveto esistente (che invece nel PdR era destinata a giardino con area per piscina e annesso di servizio) andando invece a posizionare l'annesso a servizio della piscina in una zona incolta dove il PdR prevedeva la piantumazione di un bosco con laghetto al centro.

Avendo già avviato, a seguito del rilascio di Permesso di Costruire, la realizzazione della piscina nel nuovo sito, appare difficile trovare un'alternativa localizzativa all'annesso, se non destinandolo ad un uso diverso e quindi posizionarlo altrove, ma in tal modo viene meno l'utilità dell'annesso stesso e la sua ragione d'essere.

Dall'esame della natura e della consistenza della modifica proposta con la variante, considerati gli effetti ambientali attesi, si può certamente ritenere che, rispetto alla possibilità di non apportare la modifica, il bilancio complessivo derivante dalla realizzazione dell'intervento proposto sia da considerarsi senz'altro di segno positivo.

BILANCIO DEGLI IMPATTI

In relazione alle varie componenti del quadro di riferimento ambientale e dei ragionamenti finora illustrati, si propone tramite una semplice tabella riepilogativa, una sintesi degli impatti considerando:

- a) impatti temporanei od a breve termine (BT), correlati alla fase di cantierizzazione (sono le modificazioni indotte dall'opera che possono essere rimosse tramite operazioni tecniche o processi naturali, in modo che venga restaurata una situazione uguale o simile a quella preesistente);
- b) impatti permanenti (LT) derivanti dalla realizzazione delle opere (sono le alterazioni definitive provocate dall'opera che non possono essere ripristinate).

Nella matrice sintetica degli impatti si è adottata la seguente scala di valori:

- **A** = Impatto molto elevato;
- **B** = Impatto elevato;
- **C** = Impatto medio;
- **D** = Impatto basso;
- **E** = Impatto inesistente o non significativo.

In relazione all'attribuzione della positività o negatività dell'impatto, si è adottata la seguente scala di valori:

colore verde = impatti positivi;

colore rosso = impatti negativi.

colore bianco = impatto sostanzialmente ininfluenza.

Gli impatti positivi sono i benefici ambientali che determinano aumento delle potenzialità sociali/economiche/produttive del territorio e/o vantaggi per il sistema ambientale, mentre ovviamente gli impatti negativi determinano invece la diminuzione di tali potenzialità e danni per il sistema ambientale.

	SUOLO		ARIA		ACQUA		PAESAGGIO		FLORA E FAUNA		RETE INFRASTRUTTURALE		RIFIUTI	
	BT	LT	BT	LT	BT	LT	BT	LT	BT	LT	BT	LT	BT	LT
VARIAZIONE LOCALIZZAZIONE ANNESSO	E	E	E	E	E	D	D	D	E	E	E	E	E	E
COSTRUZIONE ANNESSO	D	E	D	E	E	E	E	E	E	E	D	E	D	E
SISTEMAZIONI ESTERNE	E	D	E	E	E	D	E	D	E	E	E	E	E	E

Dall'analisi della tabella si può dedurre che la maggior parte degli interventi previsti hanno impatti sostanzialmente inesistenti e comunque ininfluenti. Gli impatti negativi si verificano esclusivamente durante la realizzazione delle opere quando la presenza del cantiere porterà con sé una serie di problematiche fortunatamente limitate nel tempo e tutte assolutamente reversibili. Nel lungo termine, ove esistenti, gli impatti apprezzabili risultano positivi, soprattutto per il fatto che gli interventi tendono a salvaguardare la qualità ambientale e ridurre le modifiche alla morfologia e caratteristiche dei luoghi.

ESAME DELLA ASSOGGETTABILITÀ DEL PdR A VAS

In relazione ai contenuti della proposta di variante al PdR, 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.:

- la variante non genera impatti significativi o rilevanti per le loro caratteristiche di probabilità, durata, frequenza, reversibilità e cumulabilità e non introduce rischi significativi per la salute umana, nè infine si prevedono interventi traumatici per l'ambiente ed il paesaggio;
- la variante, senza operare modifiche normative rispetto al RU vigente e al PdR approvato, si limita a variare i perimetri del PdR stesso e delle UMI che lo compongono, con modifiche che di fatto interessano solo pochissime previsioni del PdR stesso che è per la maggior parte già attuato;

- la variante non riguarda in alcun modo aziende a rischio e con produzioni insalubri o pericolose né è da prevedersi il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite propri dell'area interessata;
- Il quadro conoscitivo ambientale risulta adeguatamente aggiornato ed approfondito e sono comunque previste le ordinarie indagini di approfondimento in fase esecutiva;
- la variante, che interessa un'area riconosciuta quale "sottozona E4", non determina riduzione di terreni ad uso agricolo a favore di interventi edilizi, né tantomeno vengono modificati gli indirizzi e gli obiettivi del PS, del PSI, né del RU;
- non si varia in alcun modo 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 e non si introducono modifiche che influenzano in modo significativo altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, rispetto al quadro delineato dagli strumenti vigenti.

Per le ragioni sovraesposte, considerato che la variante al PdR viene proposta in coerenza con le previsioni del RU, al fine di poter realizzare un intervento 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, si ritiene di poter affermare che tale variante non determina nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per la salute umana o per lo stesso ambiente, o infine 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 PdR di cui trattasi.

In fede.

Arch. Luca Lunghini