

COMUNE DI CORTONA
Provincia di Arezzo



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
PER LA INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA AGRICOLA SPECIALE IN
LOCALITA' SANTA CATERINA

Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
(art. 22 L.R. 10/2010 e ss.mm.ii)

Arch. Andrea Polvani

Arch. Pier Francesco Prospero

Giugno 2012

**Variante n. 1 al Regolamento Urbanistico per la individuazione di un'area
agricola speciale in località Santa Caterina**

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
 - 2.1 Descrizione sintetica dell'area e dell'intervento
3. Verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati
 - 3.1 Verifica di coerenza con il PIT
 - 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 Bacino del Fiume Arno – Stralcio Assetto Idrogeologico
 - 4.2.1 Pericolosità da fenomeni geomorfologici da versante
 - 4.2.2 Pericolosità idraulica
5. Valutazione degli effetti ambientali - Aspetti ambientali e territoriali
 - 5.1 Suolo
 - 5.1.1 Geologia
 - 5.1.2 Geomorfologia
 - 5.1.3 Riduzione dell'impermeabilizzazione
 - 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
 - 5.5 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 Rifiuti
 - 5.8 Rete infrastrutturale
6. Valutazione delle possibili alternative
7. Esame della assoggettabilità della Variante a VAS

1. Premessa metodologica

I soggetti coinvolti nel procedimento sono di seguito definiti:

- Proponente (P): "Futuro Fertile Toscana Società Consortile Agricola a.r.l. con sede in Arezzo
- Struttura organizzativa di riferimento: Comune di Cortona - Area Tecnica - Settore Urbanistica e pianificazione economica e territoriale
- Autorità Competente (AC): Gruppo tecnico di valutazione degli effetti ambientali interno all'Area Tecnica comunale
- Autorità Procedente (AP): Consiglio Comunale

A questi si affiancano nella fase preliminare che precede l'adozione del progetto di Piano il Responsabile del procedimento di formazione dell'atto urbanistico e il soggetto istituzionalmente competente all'adozione (in questo caso corrisponde all'Autorità procedente ovvero al Consiglio Comunale).

Cronoprogramma del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e di adozione della Variante

- 1) Proponente: predispone il Documento preliminare di assoggettabilità a VAS unitamente al progetto e alla proposta di Variante (art. 22 L.R. 10/2010, comma 1)
- 2) Proponente: sottopone il documento preliminare all'autorità competente (art. 22 L.R. 10/2010, comma 2)
- 3) Autorità competente: pubblica il Documento preliminare sul sito Internet del Comune per la durata di 15 gg. (art. 22 L.R. 10/2010, comma 3)
- 4) Responsabile del procedimento: durante la fase di pubblicazione assicura l'acquisizione dei pareri interni richiesti da leggi e regolamenti e allega il rapporto del garante (art. 16 L.R. 1/2005, comma 3)
- 5) Autorità competente: al termine del periodo di pubblicazione, esamina gli eventuali contributi pervenuti ed emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il programma dalla VAS (art. 22 L.R. 10/2010, comma 4)
- 6) Autorità competente: trasmette il provvedimento di verifica unitamente al progetto all'autorità procedente, con proposta di adozione nel caso il provvedimento di verifica abbia stabilito la non assoggettabilità
- 7) Autorità procedente: adotta il progetto di Variante (art. 17 L.R. 1/2005 comma 1)
- 8) Autorità procedente: trasmette il progetto di Variante alla Provincia e alla Regione e lo pubblica sul BURT e all'Albo pretorio per la durata di 60 gg. rendendo contestualmente pubbliche le conclusioni del provvedimento di verifica (art. 17 L.R. 1/2005 commi 1 e 2 e art. 22 L.R. 10/2010 comma 5)
- 9) Autorità procedente: al termine del periodo di pubblicazione, esamina le eventuali osservazioni e procede all'approvazione definitiva del progetto di Variante (art. 17 L.R. 1/2005 comma 4)
- 10) Autorità procedente: provvede alla trasmissione degli atti approvati alla Provincia e alla Regione e alla pubblicazione sul BURT (art. 16 L.R. 1/2005 commi 6 e 7).

Le recenti modifiche alle procedure di valutazione ambientale introdotte con la L.R. 6/2012 hanno abrogato il procedimento di Valutazione Integrata e reso obbligatoria, per il Piano strutturale e il Regolamento Urbanistico, la procedura di VAS come regolata dalla L.R. 10/2010 e ss.m.ii. Infatti, l'art. 11 della L.R. 1/2005 recita che *'gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicate dalla L.R. 10/2010.'*

L'art. 5 bis, comma 1 della L.R. 10 assoggetta in ogni caso a VAS il Piano strutturale e il Regolamento Urbanistico, mentre per le varianti agli stessi specifica (lett. g) che esse

sono soggette a VAS *'nei casi previsti dalla vigente legge regionale'*. Non essendo indicata nell'art. 5 bis, tale previsione deve necessariamente essere contenuta nell'art 5 – *Ambito di applicazione*. In tale articolo si specifica che devono essere assoggettati obbligatoriamente a VAS:

- 1) piani e programmi che riguardino i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, del turismo, della valutazione e gestione della qualità dell'aria, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e contestualmente riguardino progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA;
- 2) piani e programmi che riguardino siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica.

Inoltre l'art. 5 comma 3 stabilisce che debba essere eseguita una verifica di assoggettabilità a VAS per i piani e programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, per le modifiche ai piani e programmi di cui al comma 2, e per i piani e programmi diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

Mentre, dunque, per il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico la VAS deve essere effettuata obbligatoriamente, per le varianti (che, anche se non rientrano nei casi di cui ai punti 1) e 2), definiscono pur sempre il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti), deve essere eseguita volta per volta una verifica per stabilire se, data la consistenza e la natura delle modifiche, sia necessario esperire o meno la procedura di VAS.

Si è reso quindi necessario sottoporre la presente Variante a verifica di assoggettabilità con le procedure di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010.

Il presente documento contiene innanzitutto una elencazione dei soggetti coinvolti nella procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS; successivamente esso descrive in modo sintetico il contenuto e gli obiettivi della Variante al RU. Il documento procede poi a una verifica di coerenza della Variante con gli strumenti urbanistici sopraordinati e con i Piani di settore; contiene inoltre un esame dello stato delle risorse ambientali in rapporto alla Variante e agli effetti attesi della stessa. Successivamente, sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa vigente, viene esaminata l'assoggettabilità della Variante 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 di cui all'oggetto.

2. I contenuti della Variante al RU

Di seguito si illustrano sinteticamente le caratteristiche, gli obiettivi e i criteri informativi della presente Variante al Regolamento urbanistico. In particolare viene fatta una descrizione sommaria dell'area d'intervento, vengono riassunte le caratteristiche tecniche e dimensionali dell'intervento stesso e del suo inserimento nel contesto territoriale ed ambientale.

2.1 Descrizione sintetica dell'area e dell'intervento

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 30.09.2011 ed è entrato in vigore con la pubblicazione della deliberazione sul BURT n. 46 del 16.11.2011.

L'intervento proposto va a ubicarsi nell'area di pianura del territorio comunale in prossimità del confine con il Comune di Castiglion Fiorentino, lungo la S.P. 28 Siena - Cortona, tra la località di Santa Caterina e quella collinare di Ronzano.

Dal punto di vista urbanistico l'area d'intervento è compresa in sottozona agricola E5 - *Area delle Fattorie granducali*.

In tale ambito è stata individuata un'area di circa ha 7,00 in cui il proponente la Variante intende realizzare un impianto per lo stoccaggio e il trattamento, oltre che di cereali, semi oleosi e piante proteiche prodotti con metodi tradizionali e biologici anche colture minori quali farro, grano saraceno, miglio utili nella filiera speciale destinata al settore salutistico della celiachia. Le attività ammesse nel centro comprenderanno la conservazione, la manipolazione e trasformazione, la valorizzazione e la commercializzazione a livello sociale dei prodotti agricoli, fornendo altresì i mezzi tecnici utili all'esercizio delle attività agricole dei soci. L'importanza della proposta risiede nel fatto che attualmente esistono ben pochi centri di conferimento dei cereali che effettuano lo stoccaggio differenziato. L'aspetto innovativo del centro proposto consiste nell'abolizione dei tradizionali silos verticali, costosi, di rilevante impatto visivo e di utilizzo estremamente rigido, e nell'introduzione di silos temporanei a sviluppo orizzontale in polietilene estruso (i c.d. silos-bag) che vengono realizzati e utilizzati nelle dimensioni e per il tempo necessario.

La proposta prevede quindi la realizzazione di due strutture fisse in prossimità della viabilità pubblica (edifici di tipo tradizionale) con funzione di stoccaggio temporaneo (carico e scarico) dei cereali in arrivo, e di servizi aziendali e amministrativi, e la predisposizione di un ampio piano utile opportunamente sistemato, regolarizzato e costipato in cui potranno essere allocati i silos-bag nel numero e nelle dimensioni via via necessarie. E' chiaro che nel tempo ai silos-bag potranno sostituirsi con altri sistemi per lo stoccaggio temporaneo, quindi ciò che viene definito con la presente Variante è la tipologia e la destinazione dell'area e le caratteristiche dei manufatti permanenti, mentre il tipo di stoccaggio temporaneo potrà variare in conseguenza dell'evoluzione tecnica del settore.

Obiettivo della Variante è anche quello di un inserimento non traumatico delle strutture e delle aree previste nel contesto territoriale, del quale non si possono ignorare le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali. Ciò potrà essere assicurato anche tramite una normativa di attuazione che prescriva modalità di intervento e caratteristiche progettuali tali da garantire coerenza con le preesistenze territoriali ed ambientali.

3. Verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati

3.1 Verifica di coerenza con il PIT

Nel nuovo PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) adottato con D.C.R. n. 72 del 24.07.2007 e implementato nel 2009, la Regione Toscana ha definito il 'patrimonio collinare' della Toscana quale fattore essenziale della qualità del territorio toscano, tutelato dal metaobiettivo n. 3 del paragrafo 6.3.3 del Documento di Piano (*Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana*) e ha fissato le norme per la sua valorizzazione. Dette norme vengono estrinsecate in particolare nell'articolo 21 delle Norme di Piano.

Articolo 21 - Il patrimonio "collinare" della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore.

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 14/2006) e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il "patrimonio collinare" di cui al comma 2 dell'art. 20, ovvero interventi di nuova edificazione che ad esso possano attere, alle seguenti condizioni:

- a. la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e - preventivamente - mediante l'accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettere successive del presente comma;
- b. la verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi;
- c. la verifica concernente la congruità funzionale degli interventi medesimi alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione dei "metaobiettivi" di cui ai paragrafi 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del presente PIT;
- d. la verifica relativa alla coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi di cui si avvale la formulazione propositiva di detti interventi per motivare la loro attivazione, rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali - come definiti nel paragrafo 7 del Documento di Piano del presente PIT - adottano per motivare le strategie di quest'ultimo;
- e. la verifica della congruità degli interventi in parola ai fini della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative rispetto all'insieme di opportunità imprenditoriali, lavorative, conoscitive e formative che l'economia e la società toscane possono offrire, con particolare riferimento allo sviluppo della ricerca scientifica e delle applicazioni tecnologiche nelle attività agro-silvo-pastorali;**
- f. la verifica in ordine alla rispondenza di detti interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzioni di beni e servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali o distrettuali di area vasta e delle funzioni che vi sono associate.

2. Le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il "patrimonio collinare", nell'accezione di cui all'articolo 20, comma 2, sono comunque disincentivate dagli strumenti della pianificazione territoriale, così da tutelare il valore paesistico e ambientale dello stesso territorio toscano e il contributo funzionale ed estetico che i singoli beni ed ambiti territoriali che lo compongono conferiscono alla sua riconoscibilità e alla sua attrattività.

3. La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa.

4. La soddisfazione del criterio progettuale di cui al comma precedente deve contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.

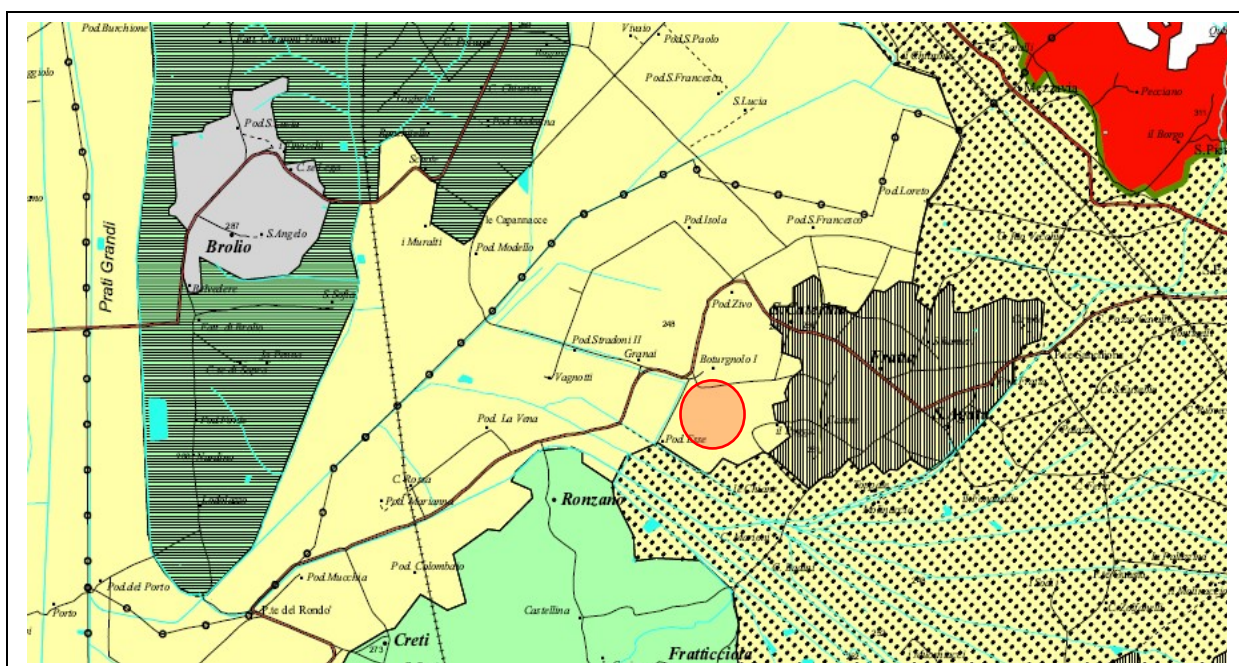
Sembra di poter affermare che il contenuto, gli obiettivi e le modalità della Variante in oggetto risultano soddisfare le condizioni elencate al comma 1, con particolare riferimento al contenuto del punto e). Inoltre, i contenuti dei commi 3 e 4 dovranno essere tenuti presenti nella elaborazione dei contenuti progettuali dell'intervento previsto dalla Variante, nella duplice valenza riguardante 1) l'uso di tecnologie realizzative e impiantistiche innovative e ispirate all'efficienza e all'uso di energie rinnovabili, 2) l'impiego di tipologie progettuali e realizzative ispirate alla qualità architettonica e coerenti con il patrimonio culturale e paesaggistico.

3.2 Verifica di coerenza con il PTCP della Provincia di Arezzo

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con DCP n. 189 del 13.12.2000, classifica l'area interessata dall'intervento nel **Tipo di paesaggio agrario 3, Variante e – Fattorie granducali della Val di Chiana.**

Per detto tipo di paesaggio le norme del PTCP (Art. 22 lett. H) dettano le seguenti direttive:

- deve essere garantito il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità poderale, la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali;
- strumenti urbanistici anche di carattere sovracomunale dovranno assumere l'obiettivo di rinaturazione dell'area;
- non è ammesso l'ulteriore accorpamento dei campi;
- non sono ammesse nuove abitazioni rurali; nuovi annessi saranno ammessi in contiguità dei centri aziendali esistenti e secondo forme architettoniche e tipologie compatibili con le preesistenze.

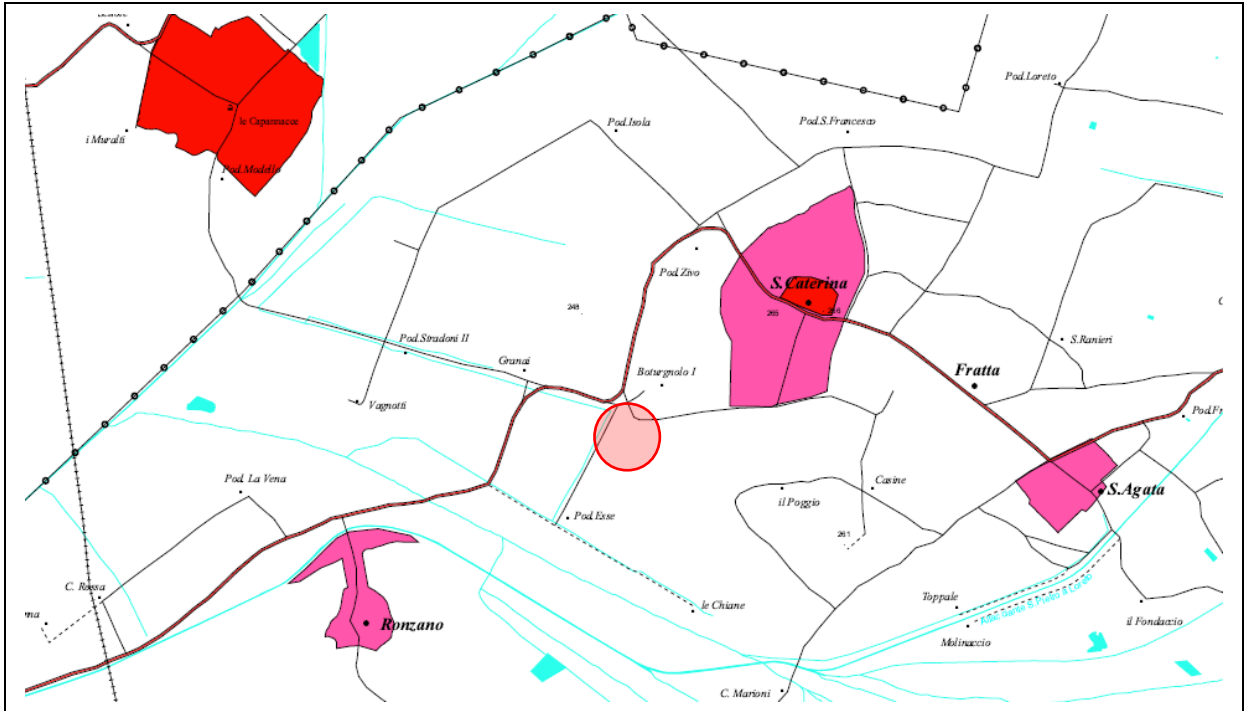


Estratto Carta dei tipi e varianti del paesaggio agrario - Tav. D – sud del PTCP – Scala 1:50.000

Per quanto riguarda il contenuto della Variante si fa presente che nessuno degli elementi elencati nel primo comma viene interessato dagli interventi, in quanto l'area oggetto di variante è completamente libera da preesistenze quali alberature, viabilità interna, manufatti di qualsiasi genere, e non possiede una rete scolante interna ma solo perimetrale.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistico-edilizi indicati nel quarto comma, si fa presente che i nuovi edifici previsti dalla Variante vengono realizzati in adiacenza all'esistente nucleo agricolo di Boturgnolo I, e in prossimità dei nuclei di Granai e Podere Vagnotti I, si inseriscono pertanto in un tessuto agricolo e produttivo esistente e saranno realizzati, come da normativa tecnica di Variante, secondo tipologie e caratteri progettuali coerenti con il contesto.

Per quanto concerne le invariati e risorse territoriali fissati dal PTCP, si fa presente che – come risulta dall'estratto della *Carta della Disciplina urbanistico-territoriale con valenza paesistica* – l'area interessata dalla Variante non è assoggettata a tutele particolari se non per quanto attiene alla presenza della S.P. 28 Siena - Cortona, classificata come **strada di interesse paesistico eccezionale.**



Estratto Carta della Disciplina urbanistico-territoriale con valenza paesistica del PTCP – Tav. F16 – Scala 1:25.000

Per detti tipi di strada le norme del PTCP (Art. 25 comma 2 lett. c) dettano le seguenti direttive:

- i Piani Strutturali dovranno prevedere norme di tutela e valorizzazione che garantiscano la salvaguardia delle visuali aperte verso ambiti territoriali di pregio ambientale.

Sotto questo profilo è da rilevare che il Piano Strutturale individua l'obiettivo di garantire la permanenza dei coni visivi ponendo eventualmente limiti alle distanze fra le strade e il nuovo edificato, e demanda al Regolamento Urbanistico di stabilire norme di tutela per i tratti di viabilità interessati. Il Regolamento Urbanistico per la strada in oggetto ha stabilito una fascia di tutela di 30 m. E' da rilevare al riguardo che gli edifici previsti dalla Variante si pongono a una distanza minima di 60 m. dalla strada, e inoltre che vengono previsti in posizione defilata sotto il profilo visuale, ossia con l'asse maggiore ortogonale alla strada, che in quel punto descrive una curva a 90°; in tal modo si assicura il minimo ingombro visuale possibile.

Tutto quanto sopra considerato, si ritiene di poter affermare che le norme del PTCP sulle strade di importanza paesistica vengono sostanzialmente rispettate.

Per quanto riguarda l'invariante costituita dalle aree di tutela paesistica degli aggregati e delle ville, si fa presente che, come risulta negli elaborati della *Disciplina di tutela paesistica del sistema insediativo*, nei dintorni dell'area oggetto di Variante il PTCP individua le seguenti aree di tutela:

Aggregati:

- Santa Caterina (pag. 23)
- Ronzano (pag. 25)

Ville:

- Fattoria Santa Caterina (pag. 23)

L'area di tutela paesistica più prossima all'area d'intervento, quella dell'aggregato di Santa Caterina, ha una distanza minima di 400 metri dall'area stessa.

Non si riscontrano quindi particolari interferenze di detta invariante con gli interventi previsti dalla Variante in oggetto.

Per quanto riguarda l'invariante costituita dalla **maglia dei campi**, si fa presente che come risulta dalla *Carta dei quadri ambientali, dell'uso del suolo e della tessitura agraria*

del PTCP (Tav. E - 16) l'area interessata dalla Variante fa parte delle zone agricole a tessitura rada. Per tali tipi di tessitura le norme del PTCP (Art. 23 comma 4 lett. c) dettano le seguenti direttive:

- detto tipo di coltura va riconsiderato negli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi, filari arborei e siepi lineari... salvaguardando le limitatissime tracce della tessitura agraria precedente.

Dal momento che, come risulta dalla documentazione fotografica e dalle foto aeree, l'area oggetto di Variante è costituita da un corpo unico privo di preesistenze e di rete scolante interna, si può affermare che la realizzazione dell'intervento, che prevede la separazione mediante fosso confinario dell'area oggetto d'intervento dalla residua porzione della particella 36 e la formazione di filari arborei di confine per la mitigazione degli effetti visuali, va nella direzione indicata dalle Direttive e comunque può senz'altro essere considerata con esse compatibile, come prescritto dall'Art. 4 comma 4 delle norme del PTCP.

3.3 Verifica di coerenza con il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale del Comune di Cortona, approvato con D.C.C. 6 del 22.07.2007, classifica l'area interessata dalla Variante nel Sottosistema agricolo *Area delle Fattorie granducali*.

Per tale sottosistema le Norme Tecniche di Attuazione del Piano (Art. 3.2.5.9), in coerenza con le Direttive del PTCP, stabiliscono che non si possano costruire edifici di abitazione e che eventuali nuovi annessi possano essere realizzati in contiguità con i centri aziendali esistenti e con caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti con il contesto. Non si possono realizzare manufatti di tipo prefabbricato. Inoltre devono essere conservate le alberature residue, le viabilità poderali, i manufatti della bonifica e si deve tendere a ricostituire il paesaggio agricolo antico.

In relazione a queste prescrizioni si richiama quanto già osservato nel paragrafo precedente a proposito delle indicazioni del PTCP, cui le norme di PS si richiamano, riguardo alla sostanziale contiguità del nuovo intervento edilizio con il nucleo agricolo di Boturgnolo I, e alla previsione di dettare norme che prevedano costruzioni improntate alla coerenza con il linguaggio architettonico tradizionale della zona. Tutto ciò considerato si ritiene di poter dichiarare la sostanziale coerenza della Variante con le indicazioni 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 nel novembre 2004 ai sensi della L.R. la zona interessata dall'intervento ricade in Classe acustica III.

Nel quadro normativo nazionale definito dal D.P.C.M. 14.11.1997 le aree di Classe III sono *'aree di tipo misto, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici e con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali'*.

Si ritiene che la destinazione d'uso prevista dalla Variante sia perfettamente coerente con la classificazione di P.C.C.A. e che, non essendo oltretutto previsti insediamenti commerciali né artigianali, l'utilizzazione dell'area non comporterà effetti tali da contrastare la classificazione acustica corrente, a condizione naturalmente che vengano posti in essere adeguati accorgimenti per la insonorizzazione, l'isolamento acustico, il contenimento delle emissioni sonore e in generale quanto necessario per il benessere fisico degli utenti.

4.2 Verifica di coerenza con il Piano di Bacino del Fiume Arno - Stralcio Assetto Idrogeologico

4.2.1 Pericolosità da fenomeni geomorfologici da versante

Negli elaborati del Piano di Bacino del fiume Arno – Stralcio assetto idrogeologico in scala 1:25.000 – Perimetrazione delle aree con Pericolosità da fenomeni geomorfologici da versante - Stralcio n. 154, l'area oggetto di intervento non risulta classificata fra quelle ricadenti in aree a rischio di qualsiasi livello.

4.2.2 Pericolosità idraulica

Negli elaborati del PAI - Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica - Stralcio n. 154, l'area oggetto di intervento risulta ricadere in area di pericolosità idraulica P.I.2. Nelle aree di tipo P.I.2 (Art. 8 delle Norme del PAI) sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio.

Vi è quindi completa coerenza fra la Variante in oggetto e le previsioni del PAI.

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 del terreno di intervento si rimanda alla Relazione idraulico-geologica allegata alla Variante.

5.1.2 Geomorfologia

Per la morfologia ad andamento regolare e le caratteristiche litotecniche e stratigrafiche l'area è da considerarsi nel complesso stabile. Ciò è confermato dalla carta della pericolosità geologica allegata al Piano Strutturale (Tav. J.1.a), da cui risulta che l'area di intervento ricade in Classe G.2 (pericolosità geologica media).

5.1.3 Riduzione dell'impermeabilizzazione

Nell'intervento previsto dalla Variante verranno rispettati gli standards minimi imposti dai Regolamenti regionali riguardo la riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici, mediante la utilizzazione di sistemazioni esterne dotate di adeguate caratteristiche di permeabilità.

5.2 Aria

5.2.1 Emissioni acustiche

Come premesso al paragrafo 4.1, e fermo restando che dovranno essere rispettati i limiti di emissione stabiliti per la classe acustica individuata dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, non si riscontrano particolari criticità in ordine al punto in oggetto. Per ottenere un risultato ottimale sul piano dell'inquinamento acustico, saranno utilizzati i migliori materiali fonoisolanti e adeguate tecniche di realizzazione degli infissi e dei rivestimenti esterni.

5.2.2 Emissioni in atmosfera

Verrà posta la massima cura per ridurre le emissioni in atmosfera anche ai fini del risparmio energetico. Saranno utilizzate fonti rinnovabili di energia e verranno posti in opera impianti termici a bassa emissione di inquinanti. Inoltre la sistemazione a verde delle aree di proprietà non interessate dall'intervento edilizio contribuirà a favorire l'abbattimento delle polveri e l'assorbimento dei gas nocivi.

5.2.3 Inquinamento luminoso

Gli apparecchi illuminanti da installare sulle aree pertinenti 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

Non si ritiene che l'intervento oggetto della presente Variante, in considerazione dello stato dei luoghi e della destinazione d'uso prevista, possa avere impatto significativo sul sistema delle acque superficiali, a condizione che venga realizzato un adeguato sistema di intercettazione e smaltimento delle acque meteoriche.

5.3.2 Acque sotterranee

Per quanto detto al punto precedente, si ritiene che l'intervento oggetto del presente Piano non avrà impatto significativo sul sistema delle acque sotterranee.

5.3.3 Elementi di pericolosità idraulica nell'area in esame

Oltre a quanto rilevato nel paragrafo relativo al Piano di Bacino del fiume Arno – Stralcio assetto idrogeologico, va fatto presente che negli studi geologico-idraulici di supporto al Piano Strutturale (Tav. J.2.a) parte dell'area interessata dalla Variante ricade in zona I.1 a pericolosità idraulica bassa, parte in zona I.2 a pericolosità idraulica media.

Le norme di Variante prescriveranno che gli interventi edilizi siano ubicati nella porzione di area a pericolosità bassa, mentre nella rimanente porzione potranno essere realizzati gli impianti provvisori di stoccaggio descritti in premessa.

5.4 Il paesaggio

5.4.1 Implicazioni paesaggistiche

Il paesaggio circostante la zona oggetto di Variante è quello tipico della pianura alluvionale corrispondente al tipo di paesaggio agrario della bonifica granducale della Val di Chiana, in cui centri aziendali agricoli isolati, anche di consistenza notevole, dialogano con centri abitati ubicati in pianura in corrispondenza di snodi viari e con altri centri abitati disposti sulle colline circostanti. Un territorio caratterizzato da linee dolci e di ampio respiro e da un notevole equilibrio delle funzioni.

Dal momento che come già rilevato l'area di intervento si pone come sede di attività di raccolta, conservazione e valorizzazione di prodotti della coltivazione, si ritiene che l'intervento, andando a ubicarsi nell'ambito di un sistema decisamente caratterizzato, non avrà impatti negativi sulla componente paesaggio a condizione che vengano rispettati una serie di accorgimenti di tipo architettonico-edilizio e tipologico quali quelli appresso specificati:

- uso di tipologie semplici e coerenti con la tradizione locale e con il linguaggio architettonico dell'ambiente rurale, con esclusione di planimetrie complesse e di articolazioni volumetriche di tipo prettamente urbano;
- rispetto delle quote altimetriche esistenti;
- uso di materiali, finiture e colori ispirati alla tradizione architettonica locale e coerenti con il contesto urbanistico e paesaggistico;

- uso adeguato del verde di corredo allo scopo di mitigare gli effetti dell'inserimento architettonico e relazionare in modo ottimale il nuovo con l'ambiente preesistente.

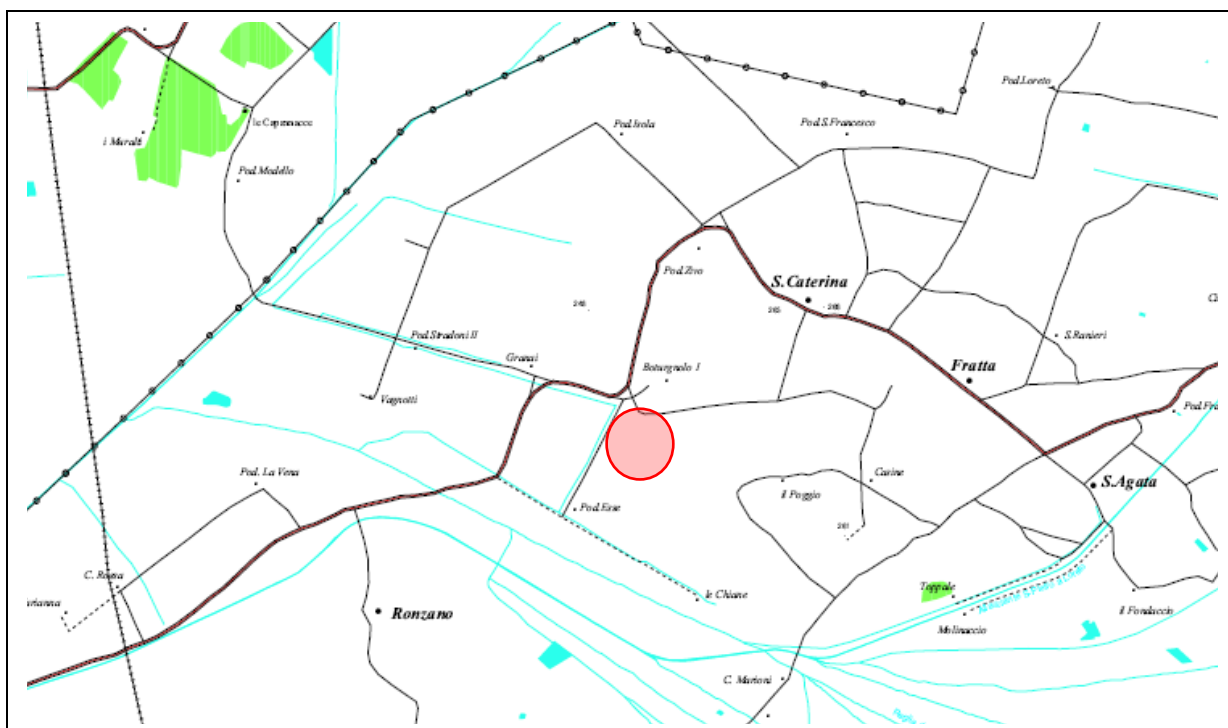
Per quanto riguarda, più in generale, i rapporti con il contesto paesaggistico dell'intero intervento, e le ricadute che l'intervento stesso potrebbe avere sulla fruizione del territorio a livello turistico e ricreativo, si fa presente che da un lato l'impatto derivante dai fabbricati sarà minimizzato e mitigato dalle caratteristiche costruttive di cui sopra; dall'altro, l'utilizzazione del terreno di resede per lo stoccaggio dei cereali in contenitori temporanei sarà resa non invasiva mediante l'utilizzo di componenti cromatiche coerenti con l'ambiente; al riguardo è bene ricordare che nel periodo di massima utilizzazione dei sistemi di stoccaggio, che combacia in buona sostanza col periodo di fruizione turistica del territorio, i colori dominanti nell'ambiente sono quelli marroni e ocra dei terreni, e a tale tonalità si richiameranno i materiali usati per la mitigazione dell'impatto visivo dei contenitori e per la sistemazione dell'area. Da ultimo, va ricordato che lungo i confini dell'area, in direzione della strada pubblica, verranno predisposti adeguati schermi vegetali il cui effetto mitigativo sarà reso particolarmente efficace dalla limitata altezza dei contenitori temporanei.

5.4.2 I vincoli sovraordinati

E' stata verificata l'interferenza dell'area interessata dal Piano con i seguenti vincoli e tutele:

5.4.2.1 Vincolo paesaggistico

L'area interessata dalla Variante non risulta assoggettata ad alcun vincolo paesaggistico tra quelli indicati dal D.Lgs. 42/2004.



Estratto Carta dei vincoli del PTCP – Tav. H16 – Scala 1:25.000

5.4.2.2 Vincolo idrogeologico

L'area oggetto di Variante non è compresa fra quelle soggette al vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000.

5.4.2.3 Aree protette e parchi

L'area oggetto di Variante 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.

5.5 Il patrimonio storico-architettonico

5.5.1 Presenza di beni architettonici e culturali

I principali beni architettonici presenti nella zona sono rappresentati dai nuclei storici, individuati dal PTCP, di Ronzano (di valore architettonico/paesistico medio/medio) e di Santa Caterina (di valore indefinito in quanto area di tutela all'intorno di villa), e da una serie di complessi edilizi isolati schedati dallo strumento urbanistico comunale, e in particolare: Boturnolo I (scheda n. 400), Granai (scheda n. 124), Podere Vagnotti I (scheda n. 126), Podere Esse (scheda n. 128). D'altra parte la disposizione nel territorio dei suddetti manufatti e le relative distanze (eccezion fatta per il nucleo di Boturnolo I, in prossimità del quale andrà a collocarsi l'intervento) sono tali per cui si ritiene che gli interventi oggetto di Variante non avranno interferenze dirette con il patrimonio esistente.

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 Rifiuti

Per quanto riguarda la problematica relativa alla formazione dei rifiuti è importante sottolineare che l'attività che verrà svolta nel centro di stoccaggio non darà luogo alla produzione di sottoprodotti specifici. In particolare i manufatti (silos bag) che verranno impiegati per lo stoccaggio temporaneo dei prodotti agricoli saranno recuperati al termine del ciclo di attività e sottoposti a riciclaggio. Pertanto si avrà nell'impianto solo la produzione di RSU di tipologie e quantità usuali per un'attività organizzata analoga a questa, con smaltimento attraverso il conferimento al servizio di raccolta.

Non si rilevano quindi particolari criticità in ordine al settore in argomento.

5.8 Rete infrastrutturale

La rete infrastrutturale interessata dagli effetti della Variante, costituita dal sistema di strade (in particolare la S.P. Siena - Cortona) che si innervano da un lato sulla S.P. 71 Umbro-Casentinese, dall'altro sul raccordo autostradale Siena-Bettolle, e che ricollegano alla ferrovia Firenze-Roma, si ritiene adeguata a supportare il traffico indotto dall'intervento che verrà realizzato a seguito della Variante.

6. VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE

Esaminando in via speditiva le possibili alternative all'intervento proposto, si ritiene opportuno far presente quanto segue.

I possibili scenari in merito al tipo di intervento risultano i seguenti:

a) Alternativa zero (nessun intervento)

b) Intervento analogo di tipo tradizionale (centro di stoccaggio di prodotti agricoli con utilizzazione di contenitori di tipo tradizionale)

c) Intervento proposto.

Rispetto all'alternativa a) si deve tener conto che l'area interessata dall'intervento non presenta caratteristiche particolari né elementi di pregio al di là dell'aspetto paesaggistico, è rimasta a lungo inutilizzata, e al di là dell'uso attuale (coltivazione del girasole) non riveste alcun carattere strategico in rapporto alla destinazione agricola; mentre l'uso proposto, presentando caratteri di grande attualità e interesse in ordine alla strategia dell'utilizzo di tecniche innovative produce effetti immediatamente tangibili alle condizioni organizzative delle aziende agricole, in considerazione della grande flessibilità di utilizzo, che permetterà di gestire efficacemente notevoli variazioni di produzioni cerealicole, con la possibilità di mantenere segregati i lotti qualitativamente omogenei. Come dettagliatamente illustrato nella relazione illustrativa alla Variante, lascia prevedere ricadute economiche e occupazionali per l'intero territorio interessato che, al netto degli ipotizzabili effetti paesaggistici ed ambientali (per i quali sono comunque predisponibili adeguati interventi di mitigazione) fanno ritenere che il bilancio complessivo rispetto alla possibilità di non intervento sia da considerarsi senz'altro di segno positivo.

Rispetto all'alternativa b) che avrebbe costituito finora lo scenario usuale per un intervento del genere, è fin troppo semplice sottolineare che l'utilizzo di silos verticali di tipo tradizionale, di elevato impatto visivo e con effetti difficilmente mitigabili, avrebbe connotato l'intervento in senso negativo, nel senso che le ricadute sulla risorsa paesaggio, e quindi anche sulla fruizione turistica del territorio, sarebbero state presumibilmente, in un bilancio complessivo, di peso maggiore dei benefici derivanti dalla realizzazione del centro di stoccaggio.

Per tali motivazioni si ritiene che l'alternativa c) sia quella che presenta il miglior bilancio fra elementi positivi ed elementi negativi dell'intervento.

7. 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 riguarda una modifica di tipo minore allo strumento urbanistico in quanto si limita a introdurre una particolare destinazione d'uso nell'ambito della invariata destinazione agricola, costituendo pertanto più uno strumento di precisazione e di approfondimento che una reale modifica urbanistica;
- Non si introducono rischi significativi per la salute umana; si prevede inoltre edilizia sostenibile e si risolvono adeguatamente le connessioni con la 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 delle capacità edificatorie del terreno in quanto lo stesso è già utilizzabile per scopi agricoli e in particolare per la costruzione di annessi;
- La Variante non interessa aree vulnerabili o di 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 modifica 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 introduce una modifica di tipo minore e che non varia la destinazione urbanistica del suolo, 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.