

Variante al RU dell'ex Comune di Crespina per la riclassificazione di area agricola interna all'UTOE in località Ginepreto

**VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
ai sensi art. 22 L.R. 10/10 e s.m.i.**

Responsabile del Procedimento:

Progettista: Arch. David Turini

Febbraio 2021

Sommario

Premessa.....	3
Disposizioni procedurali per la verifica di assoggettabilità alla VAS.....	3
Finalità e contenuti della proposta di Variante.....	4
Profili di coerenza interna ed esterna.....	5
Caratteristiche dei possibili impatti.....	8
Considerazioni conclusive.....	8
ALLEGATI.....	9

VERIFICA

DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

ai sensi art. 22 L.R. 10/10 e s.m.i.

Premessa

Il Comune di Crespina Lorenzana, istituito nel 2013 a seguito dell'unione dei due distinti comuni di Crespina e Lorenzana, è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Per il territorio precedentemente appartenente al comune di Crespina, Piano Strutturale approvato con DCC n. 16/2012 e RU approvato con DCC n. 16/2015;
- Per il territorio precedentemente appartenente al comune di Lorenzana, Piano Strutturale approvato con DCC n. 9/2002 e RU approvato con DCC n. 3/2012;

Con DCC n. 23/2018 è stata approvata la Variante al PS ed al RU del territorio di Lorenzana, con contestuale Variante al PS ed al RU del territorio di Crespina. Tali strumenti sono tuttora vigenti, in attesa del complessivo adeguamento della strumentazione urbanistica comunale al quadro normativo della L.R. 65/14.

L'Amministrazione Comunale di Crespina Lorenzana ha avviato la procedura di formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo con DCC n. 48/2019.

La presente proposta di Variante interessa la **modifica di un'area di limitata estensione** posta al margine del nucleo insediativo di Ginepreto, all'interno dell'UTOE n. 18 "Ginepreto – La Tana" individuata dal PS dell'ex comune di Crespina, classificata dal vigente RU in parte come zona "B1" (Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto) ed in parte come zona "E3" (Zone agricole ordinarie interne alle UTOE).

Preso atto che la Variante non comporta modifiche al dimensionamento degli strumenti urbanistici né incremento di volume e superficie coperta degli edifici in quanto finalizzata semplicemente alla

riclassificazione di area agricola interna all'UTOE, e pertanto non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposta a VAS, si riscontrano i presupposti per applicare la **procedura di verifica di assoggettabilità a VAS** in conformità alle disposizioni dell'art. 22 della L.R. 10/10.

Sulla base delle valutazioni effettuate, è stato predisposto il seguente **Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS** per la successiva determinazione, da parte dell'Autorità Competente designata nell'ambito del procedimento, del provvedimento di verifica art. 22 della L.R. 10/10.

Disposizioni procedurali per la verifica di assoggettabilità alla VAS

Con la L.R. 10/10 la Regione Toscana si è adeguata alla normativa nazionale ed è diventata operativa la procedura per l'approvazione di piani e programmi che prevede l'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica introdotta a livello nazionale dal D.Lgs 4/08 e dal D. Lgs 152/06 in osservanza di direttive comunitarie.

La VAS costituisce un processo volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o programma (o loro varianti) siano presi in considerazione in modo sufficientemente esaustivo ed adeguato i possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli stessi.

Nel caso specifico, trattandosi di una Variante al Regolamento Urbanistico relativa solo piccole aree a livello locale che non comporta modifiche al dimensionamento degli strumenti urbanistici ed alla complessiva disciplina di piano, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 si ritiene sufficiente effettuare la valutazione della significatività degli effetti ambientali, secondo le disposizioni di cui all'art. 22 della legge citata.

Il presente documento redatto per la verifica di assoggettabilità alla VAS illustra i contenuti della variante al RU e fornisce le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intendono apportare all'atto di governo del territorio interessato dalla variante.

L'Autorità Competente, sentito il proponente, verifica l'eventuale presenza di effetti significativi sull'ambiente derivanti dagli interventi previsti dalla variante ed emette il provvedimento di verifica assoggettando la Variante proposta all'effettuazione della VAS o escludendone la necessità.

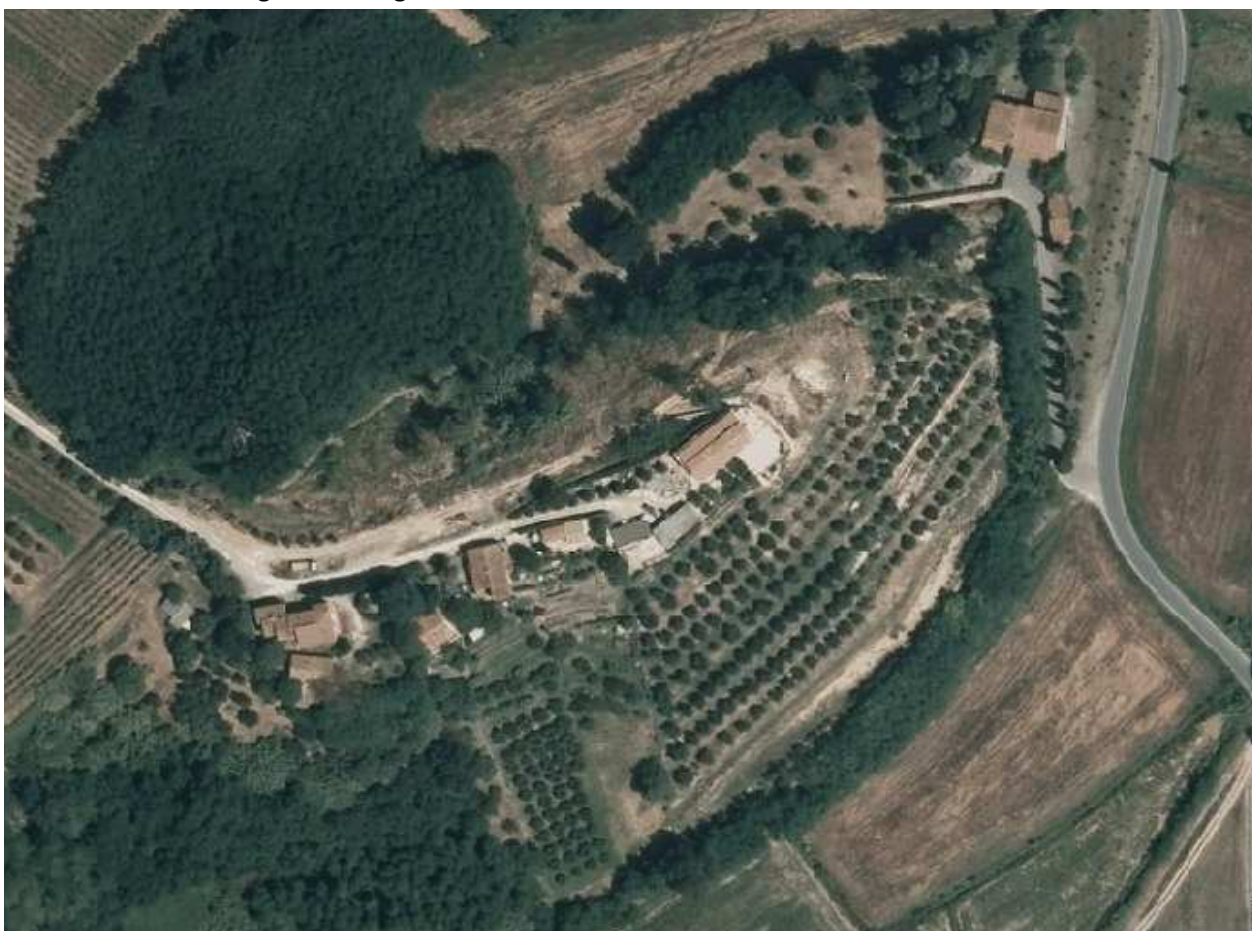
Finalità e contenuti della proposta di Variante

La Variante è finalizzata al riconoscimento del carattere agricolo dell'area, interamente interessata dalla presenza di un'azienda agricola con i relativi edifici e manufatti, in modo da consentire a detta azienda di condurre in modo adeguato la propria attività e realizzare le trasformazioni a questa necessarie secondo quanto previsto dalla L.R. 65/14 e dalla stessa disciplina del RU.

La variante consiste quindi nella riclassificazione dell'intera area come **zona "Ag" (Attività agricole interne alle UTOE)** come normata dall'art. 54 delle vigenti NTA di RU, in quanto tale classificazione urbanistica appare la più idonea e coerente con l'effettiva destinazione ed utilizzazione dei suoli e degli edifici presenti nell'area.

Si precisa altresì che, a seguito di tale variazione, nell'area non sarà comunque ammessa l'edificazione di nuove abitazioni rurali ed annessi rustici, in conformità alle disposizioni di cui al comma 2 del citato art. 54 delle NTA.

La Variante quindi non comporta alcun incremento di potenzialità edificatoria rispetto all'attuale situazione urbanistica, ma semplicemente riconduce l'ambito territoriale in oggetto ad una disciplina coerente con l'effettivo stato dei luoghi, superando l'attuale incongrua divisione in aree di tipo urbano (la zona "B1" che comprende l'edificio principale ed i manufatti accessori) ed aree agricole (le aree "E3" restanti, peraltro comprensive in parte del resede dell'edificio abitativo) e consentendo, in futuro, di realizzare gli interventi necessari all'attività agricola ed agrituristica in essere.



Inquadramento dell'ambito territoriale interessato dalla Variante, Località Ginepreto

Profili di coerenza interna ed esterna

Si ritiene opportuno evidenziare alcuni elementi di riferimento con il quadro degli strumenti di pianificazione sovraordinati, al fine di agevolare la valutazione degli effetti della variante al RU e determinare conseguentemente l'esclusione o meno della procedura di VAS.

A tal fine sono stati presi a riferimento i seguenti strumenti:

- *Piano Strutturale Comunale* approvato con Del. C.C. n. 16/12 e successiva variante di cui alla Del. C.C. n. 23/18
- *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale* approvato con Del. C.P. n. 100 del 27.07.06

- *P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico approvato con Del. C.R. n. 37 del 27.03.2015*

E' opportuno precisare che la presente variante è relativa all'uso di una piccola area a livello locale, la cui modifica non incide sull'impianto complessivo del Regolamento Urbanistico vigente, già oggetto di specifica Valutazione Ambientale Strategica in occasione della sua approvazione e delle successive varianti.

Le seguenti considerazioni mirano quindi ad evidenziare, in via sintetica, l'assenza di specifici elementi di incoerenza/contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

A tal fine, i contenuti della variante sono stati sintetizzati nella seguente azione:

- *Variazione della destinazione urbanistica dell'area da zona "B1" (Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto) ed "E3" (Zone agricole ordinarie interne alle UTOE) in zona "Ag" (Attività agricole interne alle UTOE).*

PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente contiene, all'art. 51 della Disciplina di Piano, l'UTOE, le disposizioni relative all'UTOE 18 Ginepreto – La Tana. Si richiamano qui gli Obiettivi Specifici e le Azioni Strategiche relative agli ambiti territoriali ricompresi nell'UTOE:

51.2 Obiettivi specifici

- *Consolidamento delle modalità insediative storiche e tradizionali riferibili al concetto della "campagna abitata", capace di offrire una valida alternativa alla residenzialità urbana.*
- *Sviluppo di strutture per un turismo rurale di qualità, fortemente legato all'identità locale.*
- *Gli interventi sono indirizzati alla valorizzazione dei luoghi e del paesaggio, mediante appropriate modalità insediative e progettuali (da individuare a livello di RU).*

51.3 Azioni strategiche

E' prevista una moderata crescita insediativa capace di interpretare il concetto di campagna abitata, con funzioni complementari quali la residenza ed il turismo rurale, in coerenza con le regole insediative storiche dei luoghi.

Prescrizioni

- *Valorizzazione e trasformazione.*
- *Gli aspetti paesaggistici dovranno essere posti a base della lettura dei luoghi ed delle conseguenti proposte progettuali, tali da assicurare il corretto inserimento paesaggistico ed il permanere delle visuali significative verso valle.*
- *Il turismo rurale dovrà realizzarsi in primo luogo attraverso il recupero ed il riuso delle strutture esistenti.*

Si evidenzia una sostanziale coerenza degli indirizzi di PS per l'UTOE 18 con i contenuti della Variante, finalizzata a riconoscere pienamente il carattere di ruralità dell'area ed a consentirne la valorizzazione a fini agricoli ed agrituristici mediante l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

Il PTC vigente, formatosi ai sensi della L.R. 1/05, definisce obiettivi, indirizzi e prescrizioni prevalentemente di carattere generale per la formazione degli strumenti di pianificazione comunale. Data la natura sostanzialmente puntuale e di dettaglio delle previsioni contenute nella presente variante, la verifica di coerenza si limita essenzialmente all'accertamento dell'assenza di specifici elementi di contrasto e/o incoerenza con le disposizioni del Piano, fermo restando che le coerenze generali del RU sono state già oggetto di verifica in occasione della sua approvazione e delle successive varianti.

Si richiamano comunque gli artt. 5 e 14.3 delle Norme di Piano, nonché il Titolo II Capo II relativo al territorio rurale, quali principali elementi di fierimento. In particolare si evidenziano i seguenti obiettivi relativi al Sistema delle Colline Interne e Meridionali, a cui l'ex comune di Crespina appartiene:

- *14.3.15 la valorizzazione del territorio agricolo attraverso la identificazione e salvaguardia delle aree più significative dal punto di vista produttivo, preservando le caratteristiche dei suoli, la loro esposizione, la dotazione di infrastrutture, e valorizzando il patrimonio architettonico collinare, adottando strategie che non ne compromettano le risorse;*
- *14.3.21 il recupero e l'incentivazione delle attività agricole e connesse all'agricoltura, e all'esercizio dell'attività zootecnica;*
- *14.3.32 il recupero prioritario e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ed il rafforzamento degli insediamenti rurali, prioritariamente per il turismo rurale e l'agriturismo;*

Rispetto a tali obiettivi, la Variante si ritiene pienamente coerente.

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.

Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

- a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
- b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Di conseguenza lo strumento di pianificazione comunale è tenuto a recepire, per quanto di competenza, il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

1. la disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";

2. la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 8 – Piana Livorno – Pisa - Pontedera ", comprendete obiettivi di qualità e direttive;
3. la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:
 - a. le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 - b. le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

Dato il carattere puntuale e di dettaglio delle azioni previste dalla presente variante, si ritiene pertinente in questa fase procedere alla verifica delle prescrizioni d'uso di cui al punto 3b, relative allo specifico ambito di variante, parzialmente interessato negli elaborati del PIT-PPR da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1. lett. F del D.Lgs 42/2004 (territori coperti da foreste e da boschi).

Per tali ambiti vige la seguente disciplina (Elaborato 8b del PIT, Art. 12)

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Per la previsione oggetto di Variante non si rilevano elementi di contrasto rispetto alle disposizioni citate, evidenziando il fatto che trattasi la variazione di destinazione comporta l'estensione della classificazione agricola dell'area, con diversa tipologia che prevede l'inedificabilità anche per fini aziendali.

Si rileva comunque che in relazione al vincolo paesaggistico relativo alle aree boscate, di natura ricognitiva come attestato dalla disciplina del PIT-PPR, la perizia agronomica allegata alla Variante evidenzia l'effettiva assenza di aree boscate aventi i requisiti definiti dalla L.R. 39/00.

Caratteristiche dei possibili impatti

La Variante ha per oggetto la riclassificazione in zona per attività agricole interne alle UTOE (Ag) un'area di proprietà di un'azienda agricola già classificata dal vigente RU come zona urbana "B1" (limitatamente agli edifici esistenti) e zona agricola interna alle UTOE "E3".

La disciplina dell'area a seguito della riclassificazione operata dalla Variante (art. 54 delle NTA) preclude interventi di nuova edificazione a fini residenziali agricoli e di annessi rustici.

Per la determinazione dei possibili impatti, è stato analizzato il Rapporto Ambientale allegato alla Variante al PS ed al RU del territorio di Lorenzana con contestuale Variante al PS ed al RU del territorio di Crespina, approvata Con DCC n. 23/2018.

Tale documento riposta un quadro aggiornato dello stato dell'ambiente per il territorio comunale, e pertanto costituisce riferimento per la determinazione dei possibili impatti delle azioni previste dalla Variante.

In particolare, è stato analizzato il capitolo 2.4 del Rapporto Ambientale citato ("Stato Attuale dell'Ambiente"), di cui si riporta estratto in allegato al presente documento.

Dalla lettura dello Stato Attuale dell'Ambiente si ricavano ai seguenti elementi di criticità potenzialmente attinenti all'ambito territoriale oggetto della Variante:

- Criticità rispetto alla possibilità di approvvigionamento idrico da rete acquedottistica;
- Criticità rispetto alla residua capacità depurativa della rete fognaria esistente;
- Criticità di ordine paesaggistico relative alla "diffusione residenziale negli ambiti agrari circostanti i centri collinari" (cfr Scheda d'Ambito di Paesaggio del PIT-PPR).

I possibili effetti derivanti dalle azioni previste dalla Variante (riclassificazione da zona E3 a zona AG) possono essere sintetizzati in:

- *"interventi di potenziamento con possibilità di annessi agricoli o strutture e manufatti aziendali al servizio dell'attività agricola, di centri aziendali già esistenti posti al margine del territorio urbanizzato, ad eccezione delle edificazioni di annessi rustici connessi all'attività di allevamento di equini"* (come previsto all'art. 54 comma 2 delle NTA)

Si evidenzia che tali potenziali interventi sono limitati a manufatti strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole da parte dell'imprenditore agricolo, escludendo la norma del RU la possibilità di realizzazione di nuove residenze rurali o di annessi rustici non direttamente a servizio del centro aziendale. Pertanto non sono rilevabili possibili impatti sulle criticità sopra richiamate (deficit di approvvigionamento da rete idrica e di depurazione), in quanto tali manufatti non comportano ulteriore aggravio delle reti di urbanizzazione pubblica esistenti.

Relativamente alle criticità di ordine paesaggistico, si evidenzia che la Variante amplia le parti di territorio a specifica destinazione agricola a scapito delle zone con destinazione residenziale di tipo urbano, e pertanto contribuisce al miglioramento, a livello locale, delle problematiche segnalate dal PIT-PPR.

Per quanto esposto si ritiene che la Variante non determini possibili effetti o impatti sulle risorse ambientali già adeguatamente valutate nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica effettuata in occasione della redazione del vigente Regolamento Urbanistico e delle relative varianti.

Considerazioni conclusive

La proposta di Variante interessa la modifica di un'area di limitata estensione posta al margine del nucleo insediativo di Ginepreto, all'interno dell'UTOE n. 18 "Ginepreto – La Tana" individuata dal PS dell'ex comune di Crespina, finalizzata semplicemente alla sua riclassificazione come area agricola interna all'UTOE.

Le considerazioni di cui ai precedenti capitoli (*Profili di coerenza interna ed esterna, Caratteristiche dei possibili impatti*) evidenziano la sostanziale coerenza delle previsioni con il quadro degli strumenti di pianificazione sovraordinata e la non sussistenza di possibili impatti derivanti dall'attuazione delle previsioni di variante.

Per questi motivi si ritiene che la presente Variante possa essere oggetto di esclusione dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell' art. 22 comma 4 della L.R. 10/10 e s.m.i.

ALLEGATI

- **Estratto Capitolo 2.4 del RAPPORTO AMBIENTALE – VAS allegato alla Variante al PS ed al RU del territorio di Lorenzana con contestuale Variante al PS ed al RU del territorio di Crespina approvata Con DCC n. 23/2018.**