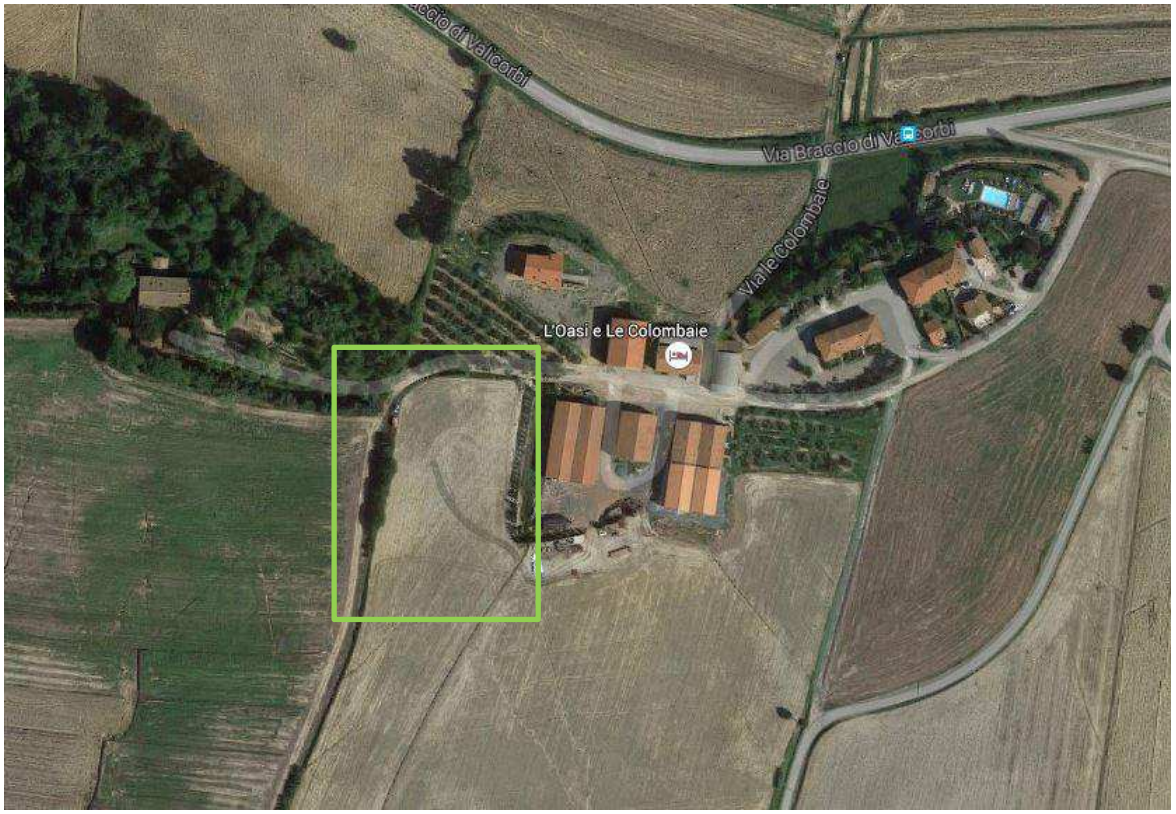
02/2016

studio novelli
architettura e ingegneria

Studio NOVELLI

Arch. Laura Novelli
Arch. Matteo Poggesi
Ing. Francesca Novelli



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valenza di Piano Attuativo
per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitativo
Loc. Le Colombaie, 3, Comune di Crespina Lorenzana, (PI)

Committente: Azienda Agricola BUCCOLINI R. & M. – Società Agricola Semplice

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.
DOCUMENTO PRELIMINARE

Ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n. 10 del 12/02/2010

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valenza di Piano Attuativo per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitativo

Loc. Le Colombaie, 3, Comune di Crespina Lorenzana, (PI)

Sommario

1) LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)
   1. PREMESSA: IL QUADRO NORMATIVO VIGENTE 2
2) LE CARATTERISTICHE E FINALITÀ DEL PIANO AI SENSI DELL'ALLEGATO 1 DELLA L.R.T. 10/2010
   1. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO 4
   2. VIABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE 6
3) VERIFICA DI COERENZA E COMPATIBILITÀ CON GLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
   1. COERENZA CON IL P.I.T. 9
   2. COERENZA CON IL P.T.C.P. 11
   3. COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE EDIL R.U.C. 15
4) CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE AI SENSI DELL'ALLEGATO 1 L.R.T.10/2010
   1. SISTEMA ACQUA 22
   2. SISTEMA ARIA 23
   3. SISTEMA ENERGIA 23
   4. SISTEMA RIFIUTI 23
   5. SISTEMA RUMORE 24
5) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

1. La valutazione Ambientale Strategica (VAS)

1 premessa: il quadro normativo vigente

Il Documento Preliminare è stato redatto al fine di verificare se per il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) con valore di Piano Attuativo (P.A.) dell'Azienda Agricola BUCCOLINI R. & M. ricorrano le condizioni per l'assoggettabilità a VAS.

L'azienda agricola Agricola "BUCCOLINI R. & M." ha in essere un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.
Per intervenute esigenze aziendali, è stata presentata istanza tesa all'approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale in Variante a quello in essere, in data 31.05.2016, con prot. n. 5648 e successive integrazioni.
La Regione Toscana ha espresso il Parere favorevole con condizioni, ai sensi dell'art. 74 della LR.65/2014 e s.m. e DPGR 63/r del 25/08/2016, pervenuto in data 18/05/2017 agli atti dell'Ente al prot.5770.

Il suddetto Piano Aziendale, con valenza di piano attuativo, non essendo stato oggetto di valutazione in sede di formazione del Regolamento Urbanistico Comunale, deve essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 5bis, comma 2 della L.R n.10/2010.
Attraverso tale norma, la Regione assicura che venga effettuata la valutazione ambientale dei piani e dei programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente affinché, attraverso l'integrazione efficace e coerente delle considerazioni ambientali, essi contribuiscano a promuovere la sostenibilità dello sviluppo regionale e locale secondo i principi dell'articolo 3 quater del d.lgs. 152/2006.
L'Art. 5 comma 2, della L.R.10/2010, prevede che siano obbligatoriamente soggetti a VAS:

a. *i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di*

progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006 ;

b. *i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei 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 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).*

b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui al comma 3.

L'Art. 5 comma 3 prevede che l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, attraverso la procedura di Verifica di Assogettabilità, ai sensi dell'art. 22 della stessa legge, nei seguenti casi:

a) per i piani e programmi di cui al comma 2, 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;

b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2

c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

La procedura di "verifica di assoggettabilità alla VAS" è svolta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 22 della Legge Regionale 10/2010, predisponendo un documento preliminare che illustri il piano, o programma, e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1 alla Legge Regionale n. 10/2010 e secondo quanto previsto dagli artt. 6 e 12 del D.lvo 152 /2006 e richiamati nella legge regionale.

In particolare viene richiesto che nel documento preliminare siano motivate le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, terriroriali, economici, sociali e per la salute

umana, attraverso apposite analisi che evidenzino la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano e la valutazione degli effetti.

2. Caratteristiche e finalità del piano ai sensi dell'allegato 1 della legge 10/2010

1. Descrizione generale degli interventi del Piano

Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale si pone quale obiettivo principale, nell'area di pertinenza del Centro aziendale, l'intervento di realizzazione di un nuovo fabbricato rurale ad uso abitativo.

Il progetto del nuovo fabbricato rurale nasce da uno studio sulla genesi della casa rurale toscana, in relazione al territorio limitrofo.

L'edificio in oggetto nasce, quindi, dall'architettura del luogo, che prende avvio da una preesistenza medievale e che produce organismi architettonici fatti di volumi allineati, racchiusi in una matrice rettangolare, ad uno o due piani, con copertura a capanna rivestita da un manto di tegole e coppi di fornace.

Un altro importante riferimento del progetto è dato dal mandorlato dei fienili, tipici delle case coloniche pisane e lucchesi, che diventano parte integrante dell'architettura caratterizzando i prospetti principali.

La nuova costruzione è caratterizzata da un'architettura tradizionale, fatta di forme geometriche e regolari e realizzata con materiali tradizionali.

Il nuovo edificio, inoltre, rispetta le direttrici degli edifici esistenti dell'Azienda Agricola.

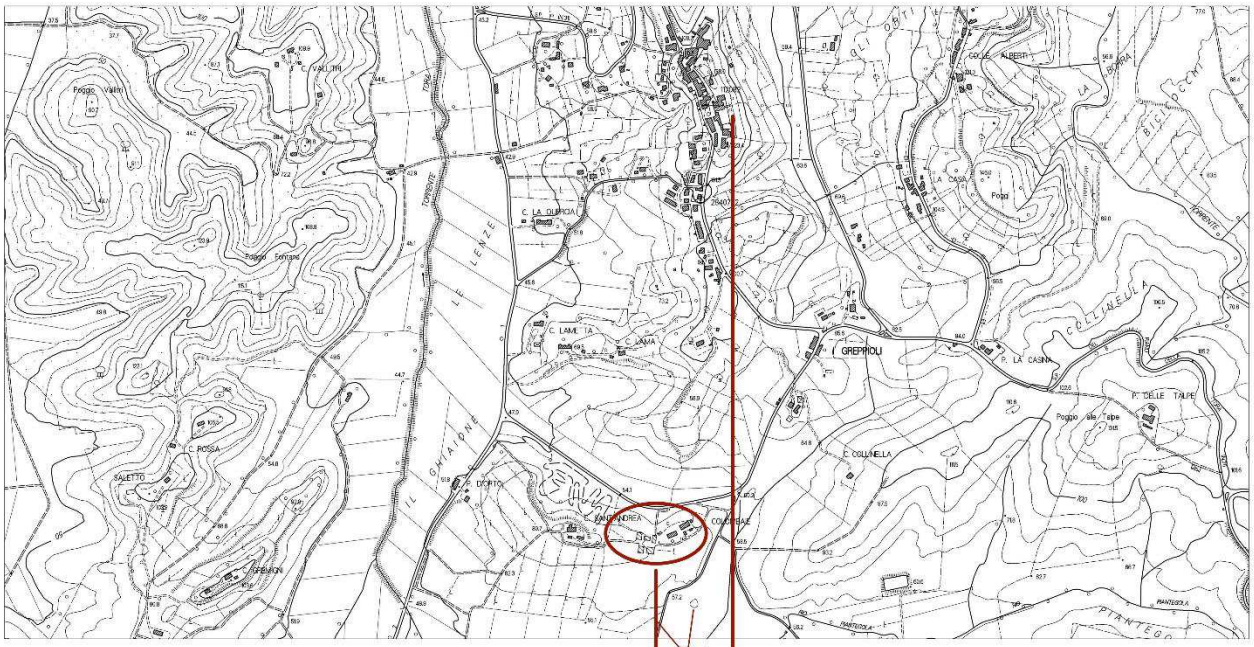
Il progetto vuole quindi rispettare l'identità del luogo.

I terreni provenienti dagli scavi, saranno riutilizzati in parte in sito, in parte per la formazione di scarpate e per il rimodellamento delle zone limitrofe ai fabbricati ed in parte conferita in discariche autorizzate.

Gli unici interventi ambientali previsti sono esclusivamente di modellamento generale dei luoghi e recupero delle superfici circostanti.

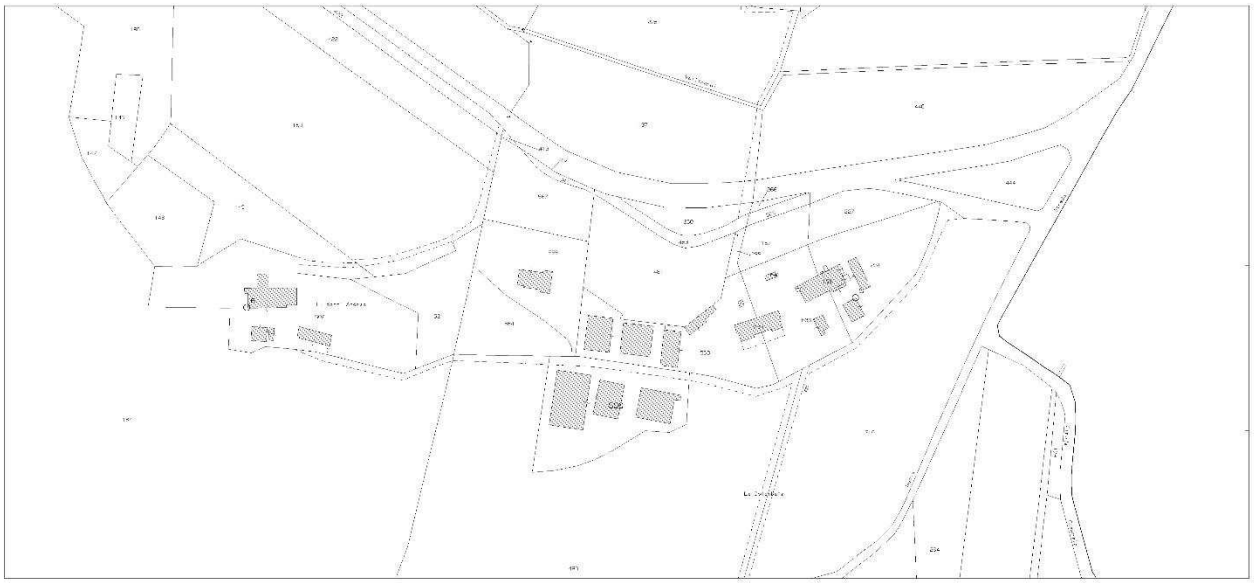
In ogni caso saranno poste in essere formazioni arboree tipiche della zona al fine di mitigare ulteriormente l'impatto dei manufatti sul contesto rurale per migliorarne la fruibilità.

CARTA TECNICA REGIONALE
SCALA 1 : 10 000



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 12
SCALA 1 : 2 000

LOCALITA' LE COLOMBAIE
CENTRO AZIENDALE



La conservazione di tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio, la cura e manutenzione ordinaria dello status quo, la limitazione di fenomeni di degrado degli ambiti di pertinenza, il mantenimento di tali aree attraverso la limitazione delle infestazioni di elementi estranei all'areale, tendono a concorrere all'ottenimento di un ambiente ben curato che valorizza e tutela le risorse dell'ambito rurale di riferimento.

La realizzazione degli interventi programmati rispondono alle mutate opportunità imprenditoriali dell'azienda; il loro dimensionamento e la loro dislocazione nel territorio rispondono ad esigenze economico-produttive e non ultimo ambientali.

Per ciò che concerne l'azienda agricola nel suo complesso, sono ovviamente previste tutte le normali pratiche agricole, effettuate nel rispetto dei principi generali "della buona pratica agricola" e delle nuove regole comunitarie relative alla "condizionalità", così come riportate nel P.A.P.M.A.A.

2. Viabilità ed opere di Urbanizzazione

Per l'intervento in oggetto non si prevede la realizzazione di nuova viabilità, essendo quella esistente pienamente funzionale allo scopo, vista la localizzazione dell'intervento.
La realizzazione dei fabbricati in altro sito e quindi in un area "vergine", significherebbe nuove viabilità, nuove infrastrutture (strade, acqua, luce, gas, ecc..) con un evidente compromissione del paesaggio locale.
Il nuovo intervento, infatti, sarà realizzato in prossimità dell'attuale centro aziendale, poiché dovrà essere in stretto collegamento per ovvi motivi sia di funzione sia di gestione.
L'unico intervento sulla viabilità è un piccolo tratto di strada campestre, a servizio della nuova abitazione, consistente in un lieve allargamento dell'attuale strada campestre e la creazione di un piccolo piazzale, in modo da permettere ai mezzi di raggiungere comodamente l'abitazione.
Riguardo agli interventi di urbanizzazione questi saranno di modesto impatto poiché verranno semplicemente adeguati o modificati gli impianti già esistenti:

- *Smaltimento di reflui domestici o assimilati.*

L'impianto di smaltimento dei reflui verrà realizzato ex novo con un impianto di trattamento primario consistente in una fossa biologica tipo Imhoff e un pozzetto degrassatore per le acque saponose, per poi essere immesse in impianto di trattamento secondario consistente in depuratore con un filtro percolatore per l'immissione in acque di superficie al vicino Torrente, a valle dell'edificio.
Le acque piovane, provenienti dalla nuova copertura, saranno raccolte in pozzetti separati e convogliate direttamente all'interno della cisterna della capacità minima di 5 mc per le case unifamiliari, finalizzate al recupero delle acque, nell'ottica del risparmio idrico, del riutilizzo e del riciclo delle risorse idriche. Raggiunta la capienza massima della cisterna, le acque saranno allontanate con idonea tubazione e convogliate direttamente al vicino Torrente a valle dell'edificio.

- *Smaltimento dei rifluiti solidi urbani*

I rifiuti provenienti dall'abitazione rurale, classificati come rifiuti urbani, subiranno un riciclo direttamente in azienda, per quanto riguarda quelli organici, attraverso una compostiera, mentre i per rifiuti non riciclabili direttamente verrà utilizzato il servizio di raccolta differenziata del Comune.

- *Approvvigionamento idrico*

L'obiettivo per la tutela della risorsa acqua è il risparmio idrico e viene perseguito principalmente attraverso la razionalizzazione dei consumi.
Infatti per gli usi non potabili (irrigazione aree verdi, ecc.), si attingerà dai sistemi di recupero delle acque meteoriche.
Per gli usi potabili (usi alimentari e igiene personale), si provvede attraverso acquedotto Pubblico.

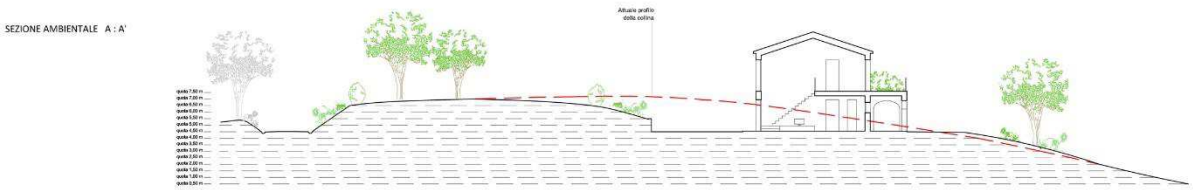
- *Utenze elettriche e gas*

Attualmente l'azienda, per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica è già allacciata alla rete pubblica. Inoltre, sulla copertura del nuovo edificio in progetto, sarà installato un impianto di produzione di energia alternativa derivante dall' installazione di pannelli fotovoltaici.
Per quanto riguarda la fornitura di gas, l'Azienda è già dotata di impianto con bombolone GPL.

Si prevede di mettere in atto, anche nel rispetto delle norme nazionali, tutti gli accorgimenti atti ad una riduzione del carico ambientale e più precisamente, negli spazi di nuova costruzione, si provvederà ad un adeguato isolamento termico, in modo tale da ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed il raffrescamento estivo, a ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria, eventualmente anche con fonti rinnovabili.

- *Sistemazioni esterne e opere a verde*

Per le colture esistenti si rimanda direttamente alle previsioni del P.A.P.M.A.A. e nella premessa della presente.
L'intervento edilizio per collocazione in prossimità del centro Aziendale, e per la tipologia architettonica si integra armoniosamente con il contesto agrario assecondando l'andamento collinare del territorio circostante.



Le sistemazioni ambientali previste per il corretto inserimento dell'edificio sul territorio consisteranno essenzialmente nella piantumazione di formazioni arboree tipiche della zona al fine di mitigare ulteriormente l'impatto dei manufatti sul contesto rurale.

Per ciò che concerne l'azienda agricola nel suo complesso, sono ovviamente previste tutte le normali pratiche agricole, effettuate nel rispetto dei principi generali "della buona pratica agricola".

3. Verifica di coerenza e compatibilità con gli atti della pianificazione territoriale

1. Coerenza con il P.I.T.

La verifica di coerenza del Piano Attuativo con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico - approvato con DGRT PI. 37 il 27.03.2015 – viene effettuata per la nuova costruzione dell'edificio rurale ad uso abitativo.
Il P.I.T. della regione Toscana, come indicato nella Disciplina di Piano, "*persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione delll'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano*".

Per tale scopo per verificare la coerenza dell'intervento si è proceduto all'analisi di:

a. delle invarianti strutturali, in riferimento ai "caratteri morfo-tipologici dei paesaggi rurali";
b. della scheda d'ambito n. 8 – Piana Livorno, Pisa, Pontedera, in particolare agli obiettivi di qualità e direttive per i nuovi interventi;
c. della disciplina dei beni paesaggistici contenuta nell'elaborato 3B, ed in particolare all'allegata sezione 4, relativo agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art 136, lett. c) e d) del D.lgs 42/2004 e nell'elaborato 8B.

Per il punto a), l'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale per il paesaggio rurale, come indicato all'art. 11 nel Capo II della Disciplina di Piano, "*è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agro-forestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico*".
Tale obiettivo per l'intervento in oggetto viene perseguito mediante:

- *il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi.*
  Questo obiettivo è favorito con la presenza continuativa sul territorio;
- *il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale.* L'obiettivo si ritiene perseguito con la realizzazione dell'edificio abitativo in adiacenza alla sede aziendale esistente.
- *il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale.* Nel progetto viene mantenuto il sistema della viabilità campestre esistente, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie.

Per il punto b), della Scheda d'ambito n. 8 – Piana Livorno, Pisa, Pontedera, al punto 1.3, 1.4, 1.5 della scheda 6.1, gli obiettivi e le direttive indicati per i nuovi interventi prevedono:

- *1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- *1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale;*
- *1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;*

Il progetto coglie favorevolmente tutti gli aspetti elencati nella specifica Scheda d'Ambito ed è quindi coerente con il contesto paesaggistico di riferimento per forme, dimensioni e localizzazioni.

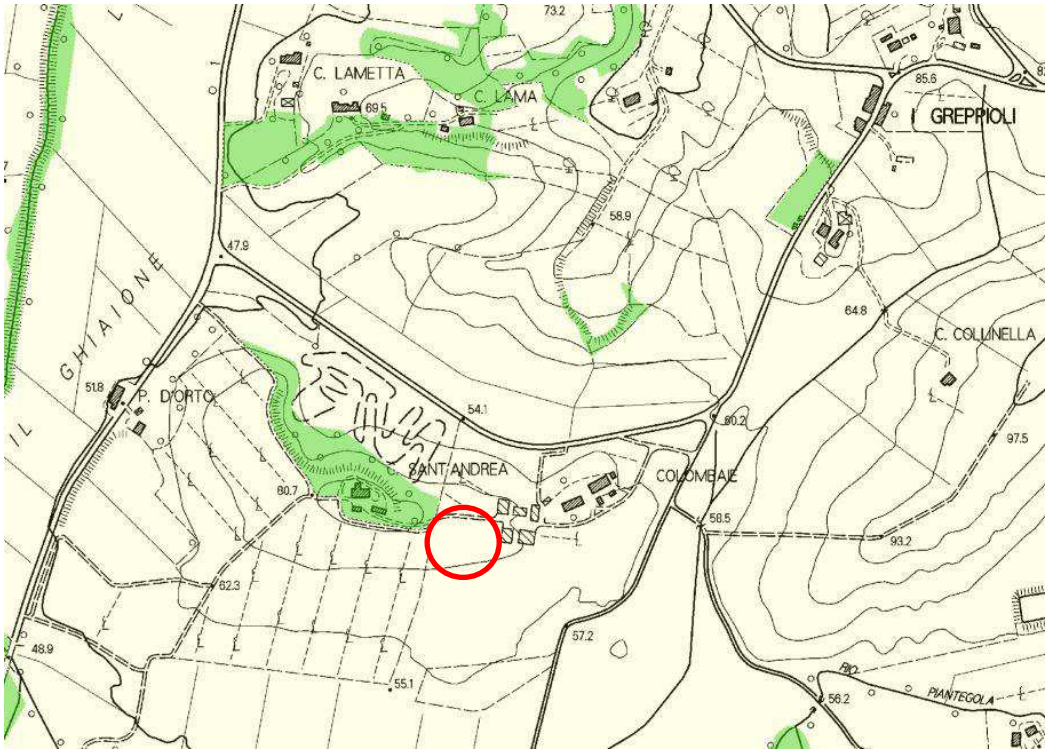
Per il punto c), nella disciplina dei beni paesaggistici di cui al capo I art. 1, sono oggetto di tutela:

- gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, e lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice dei beni culturali;
- le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b)e dell'art.142, comma 1, del Codice.

Dall’analisi della Sezione 4 non risultano vincoli nè su immobili nè su aree, che interessino l’area d’intervento.

Per quanto riguarda l’allegato 8B, l'area oggetto dell’intervento di realizzazione dell'edificio non è interessata da alcun vincolo.

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



2. Coerenza con il P.T.C.

La verifica di coerenza al PTC della Provincia di Pisa viene condotta in riferimento allo Statuto, alle Invarianti Strutturali, alle Tavole dei Valori Paesaggistici, alle Norme tecniche Attuazione in funzione degli obiettivi e delle finalità del Piano e in relazione all'intervento in oggetto.

Le verifiche dimensionali dell'Azienda agricola sono state elaborate nella variante al PMAA a cui si rimanda.

Il PTC della provincia di Pisa inserisce il comune di Crespina Lorenzana all'interno del *Sistema Territoriale delle Colline Interne e Meridionali*, e più precisamente all'interno d*el Sub-sistema delle Colline litoranee e della bassa Val di Cecina.*

Lo Statuto del PTC nella specifica sezione dedicata alle le nuove costruzioni rurali, traccia le caratteristiche a cui si devono conformare le scelte progettuali e gli strumenti urbanistici comunali, indicando le direttive.

Art.63 PTC – Nuova edificazione di edifici ad uso abitativo nelle zone agricole:

63.1 La presente disciplina si applica a tutto il territorio agricolo della Provincia, salve diverse più restrittive discipline stabilite dai Comuni in relazione a particolari ambiti rurali individuati in relazione al prevalente interesse ambientale o paesaggistico.

63.2 La nuova edificazione di edifici a uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, nell'azienda agricola è ammissibile solamente alle seguenti condizioni:

A) che l'edificazione avvenga in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari impegnati nell'attività agricola, fatto salvo quant'altro previsto dall'art 41 e 42 della legge LR 1/ 2005 e successive modificazioni e integrazioni e dal relativo regolamento di attuazione;

B) che l'azienda agricola interessata consenta l'edificazione di almeno un'unità abitativa in ragione dei seguenti rapporti tra unità immobiliari ad uso abitativo e relative superfici fondiarie minime mantenute in produzione, differenziate a seconda delle qualità delle colture. (si rimanda al P.A.P.M.A.A.)

C) che le esigenze di conduzione del fondo, e le esigenze abitative degli addetti, siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva del fondo medesimo, da un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale. (si rimanda al P.A.P.M.A.A.)

63.10 Le nuove edificazioni di edifici ad uso abitativo, ogniqualvolta sia possibile in relazione alla configurazione ed all'assetto proprietario dei fondi rustici interessati, devono essere rivolte a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

I predetti edifici devono essere altresì conformi alle caratteristiche dimensionali, tipologiche, costruttive e formali, tipiche dell'edificazione ad uso totalmente o parzialmente abitativo negli ambiti rurali interessati, definite dagli strumenti di pianificazione generali comunali, che possono in determinate aree anche limitare, in tutto o in parte, l'edificazione.

63.11 Ai sensi del art.21 comma7 del PIT, sono da evitare le tipologie insedative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

Il progetto è coerente "con i principi insediativi e con le direttive indicate all'art.63 sopra riportato; difatti il nuovo edificio ha un impianto planivolumetrico improntato sulla massima semplicità, razionalità e nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edilizia rurale, come indicato nella relazione descrittiva e negli elaborati grafici.

Lo statuto del territorio o statuto dei luoghi del P.T.C. contiene tutte le Invarianti del P.T.C. ovvero gli elementi cardine dell'identità dei luoghi e i principi condivisi, rappresentativi di valori non negoziabili relativi alle risorse territoriali.

Le invarianti del P.T.C. di Pisa sono quelle individuate nei due sistemi territoriali locali rispettivamente all'art.12 ed all'art.15 e relative alle differenti risorse e per i sistemi funzionali. Fanno altresì parte dello statuto provinciale gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e succ. mod. e int. e aventi rilievo sovracomunale, ai sensi della vigente legislazione, come identificati nella Tav. QC 10 e le ulteriori categorie rappresentate da: grotte e carsismi, aree d'interesse paleontologico e aree d'interesse minerario e mineralogico.

L'insieme delle invarianti, dei sistemi territoriali e funzionali, dei criteri per l' utilizzazione delle risorse essenziali e i relativi livelli minimi e prestazionali di cui ai capi successivi del presente Titolo costituiscono lo statuto del territorio.

Art.15.2 Sistema delle Colline Interne e Meridionali: Territorio rurale - invarianti

Costituiscono invarianti per il territorio rurale, nel Sistema delle Colline Interne e Meridionali:

- *la funzionalità idraulica del sistema idrografico collinare e di pianura;*
- *la qualità e la diversità del paesaggio;*
- *la funzione produttiva delle aree ad esclusiva funzione agricola e l'esclusività della funzione agricola delle aree gravate da diritti d'uso civico esistenti;*
- *la funzione agricola/culturale/ricreativa/residenziale/turistico-ricettiva espressa dai territori collinari (risorse floro-faunistiche, miniere, paleontologiche, sentieristica, ritrovamenti archeologici, risorse agro- ambientali, termali ecc.);*
- *la funzione culturale e di memoria storica del territorio espressa dai manufatti edilizi di pregio architettonico, storico ed artistico assieme a quelli di valore testimoniale in ambiti rurali a tutela paesaggistica e dal paesaggio;*
- *la funzione di preservare l'identità tipologica del tessuto urbanistico edilizio del territorio rurale evitando le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.*

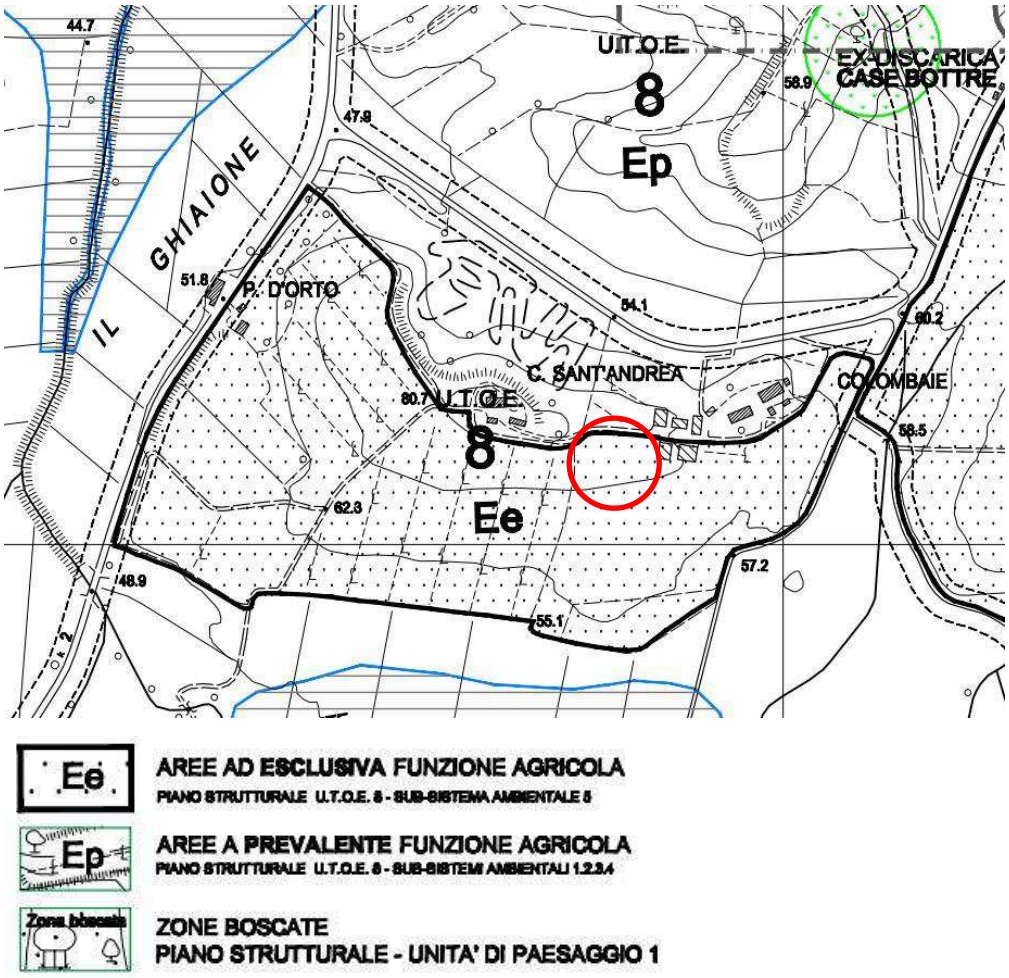
- *funzione di preservare la qualità del paesaggio rurale, la riorganizzazione delle risorse naturali agro-ambientali, gli elementi tradizionali del paesaggio agrario e delle infrastrutture storiche tradizionali.*
- *la funzione di tutela delle parti di territorio interessate da aree boscate, della silvicoltura per lo sviluppo delle economie locali.*
- *la funzione di salvaguardia delle aree significative dal punto di vista della produttività, dei suoli.*
- *la funzione di conservazione delle visuali panoramiche e paesaggistiche,al fine di mantenere integri anche i principali rapporti visuali e le qualità di visione panoramica, sia attive(dai siti di osservazione), che passive (verso i siti di pregio).*
- *la funzione di sviluppo delle economie innestate nelle risorse locali.*
- *la funzione di mantenimento delle attività agricole quale elemento indispensabile alla conservazione del paesaggio e alla tutela degli elementi che lo connotano al fine di contenerere la dispersione insediativa nel territorio.*
- *la funzione di tutela della qualità del patrimonio paesaggistico-ambientale, connotate da componenti naturali e o aspetti fisici, da significatività naturalistica ambientale, espresse dagli elementi tradizionali del paesaggio agrario, dalle infrastrutture storiche tradizionali, dalle risorse naturali agro-ambientali;*
- *la funzione di tutela dell'ecosistema dei corpi idrici;*
- *la funzione di verifica della congruità di attività agricole e connesse all'agricoltura e di interventi compatibili alle esigenze o alle opportunità di integrazione razionalizzazione o adeguamento verso lo sviluppo delle economie locali.*
- *la funzione di tutela idrogeologica e geomorfologia della qualità del suolo e della vitalità, e fruibilità delle sue risorse.*
- *la funzione di tutela e salubrità dell'ambiente a sostegno della rinnovabilità attraverso il ricorso all'uso delle fonti energetiche rinnovabili nel rispetto dei caratteri produttivi e paesaggistici del territorio rurale.*
- *la funzione di garantire che nelle campagne e nei territori collinari continui ad essere assicurata la presenza dell'impresa agricola orientata alla innovazione qualitativa e competitiva.*

Dunque, per quanto riguarda il piano attuativo in oggetto non si prevedono interventi che possano interferire con gli obiettivi di tutela previsti nel PTC.

3. Coerenza con il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico Comunale

Il Piano Strutturale individua per le risorse territoriali obiettivi di tutela e valorizzazione necessari ad indirizzare le future utilizzazioni del territorio e definisce la disciplina cui dovranno attenersi il Regolamento Urbanistico e gli atri atti di governo e di pianificazione di competenza comunale.

Nel Piano Strutturale l'area oggetto di intervento ricade nell'U.T.O.E. 8 – SUB SISTEMA AMBIENTALE 5.

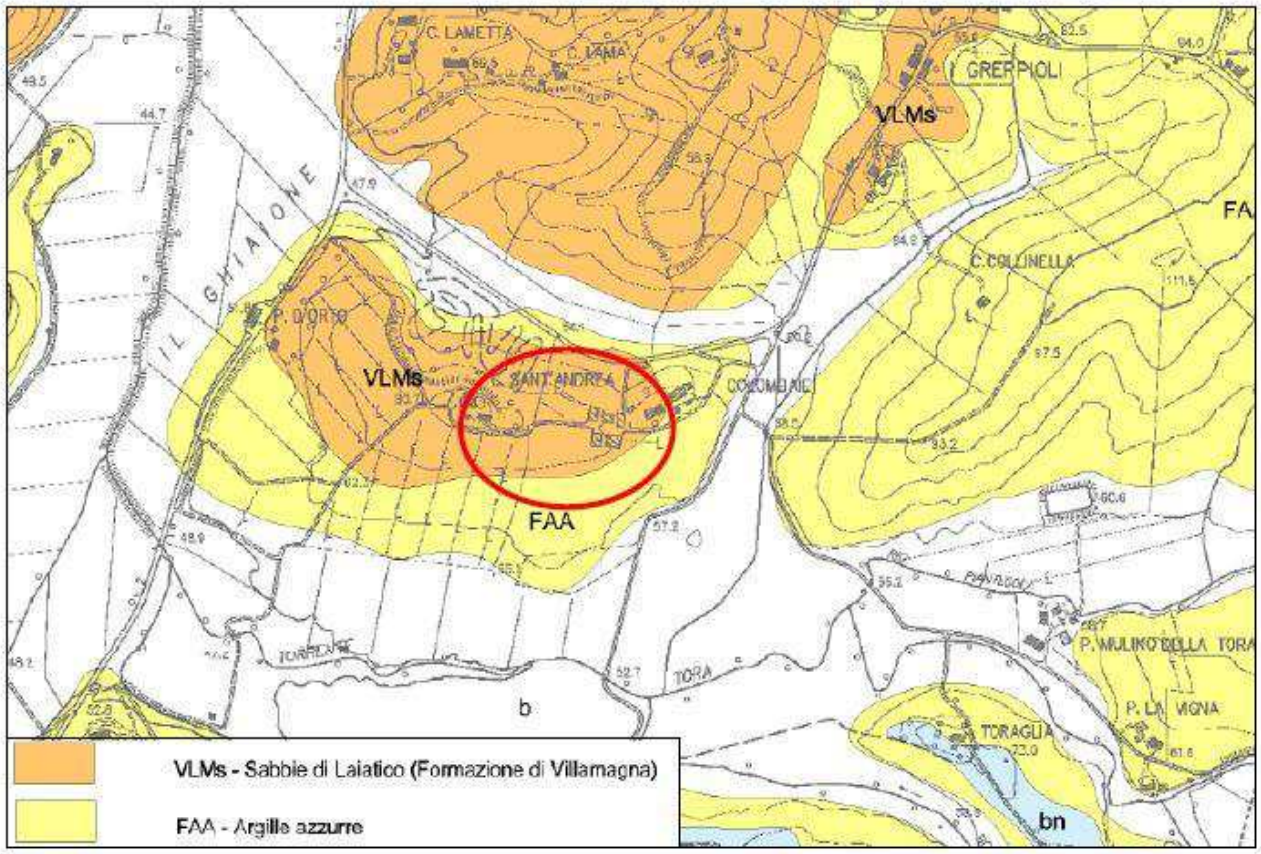


In merito ai contenuti del PS, per l'area in cui è localizzato non sono individuate specifiche prescrizioni così come per quanto riguardo l'aspetto vincolistico.

Per quanto riguarda l'inquadramento geologico dell'area, nella carta geologica realizzata nell'ambito del progetto CARG della Regione Toscana, è indicato nell'area oggetto di studio, l'affioramento dei sedimenti riconducibili alla formazione delle "Sabbie di Lajatico – VLMs".

La formazione delle "VLMs" è costituita in prevalenza da sabbie piuttosto fini suddivise in grossi banchi cui si intercalano strati e gruppi di strati a granulometria più grossolana e con cemento calcareo – arenaceo, spesso ricchi di macrofossili (Pettinidi, Ostreidi; Balanidi).

Nel sottosuolo dell'area di indagine, al di sotto delle "VLMs", è presente la formazione delle "Argille Azzurre – FAA". La formazione è costituita da argille inorganiche, di colore azzurro sovra-consolidate, cui si intercalano livelli decimetrici di marna argillosa.



Carta geologica area d'indagine

Dal punto di vista idrogeologico, le formazioni affioranti nell'area di studio e nel suo intorno ovvero le "VLMs" e le "FAA", costituiscono un sistema complessivamente impermeabile. La circolazione idrica, se presente, sarà comunque confinata agli strati superficiali alterati.

Nel corso delle indagini geognostiche eseguite non è stata rilevata la presenza di acqua nel sottosuolo.

La valutazione delle Pericolosità insistenti nell'area indagata è stata effettuata facendo riferimento alle indagine geologiche condotte a supporto dello "Strumento Urbanistico del Comune di Lorenzana", indagini eseguite conformemente agli indirizzi della delibera regionale 94/85. Successivamente lo strumento urbanistico, limitamente agli aspetti geomorfologici è stato adeguato al PAI del Bacino del Fiume Arno. Le problematiche dell'area sono riconducibili essenzialmente ad aspetti di tipo geomorfologico.

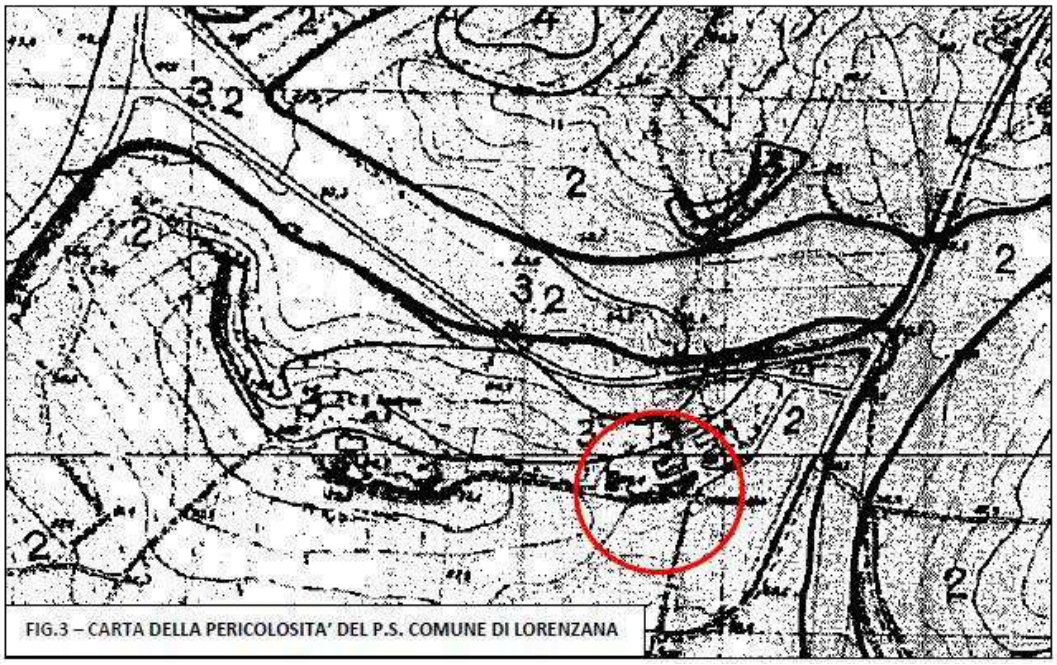


FIG.3 – CARTA DELLA PERICOLOSITA' DEL P.S. COMUNE DI LORENZANA

Nella "Carta della Pericolosità Geomorfologica" l'area è inserita all'interno della classe "2" corrispondente a "Pericolosità Bassa".

La "Carta del PAI" colloca l'area all'interno della classe "P.F.2" corrispondente a "Pericolosità Media" (aree apparentemente stabili e interessate da litologie con caratteristiche intrinsecamente sfavorevoli alla stabilità dei versanti).

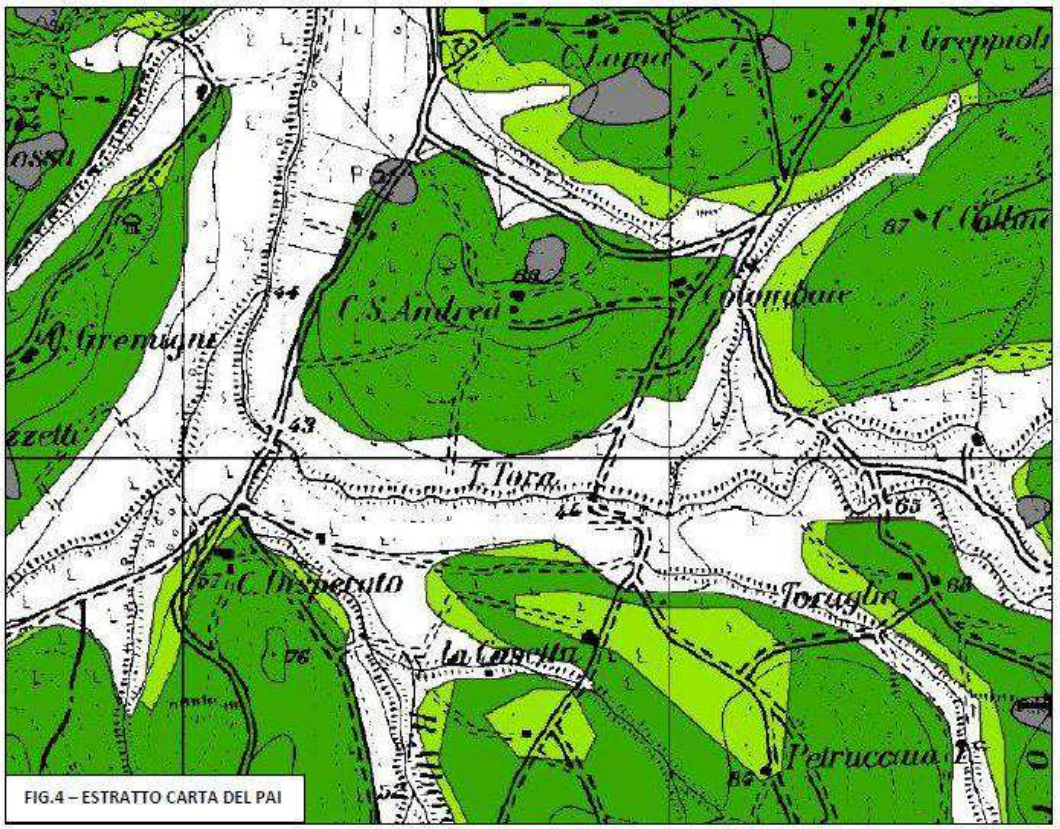


FIG.4 – ESTRATTO CARTA DEL PAI

La Pericolosità dell'area di studio è quindi ascrivibile alla classe "G.2" corrispondente a "Pericolosità Geomorfologica Media". La suddetta classe corrisponde a " quelle aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati e aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto".

Per le conclusioni di fattibilità si rimanda allo studio geologico allegato al Piano Attuativo a firma del Dott. Geol. Tommaso Nencini.

La coerenza e la compatibilità del piano attuativo con il RU vigente è stata verificata nella fase di elaborazione della Variante al PMAA.

Di seguito si riassumono le indicazioni del RU e le verifiche condotte per il piano in oggetto, in riferimento a quanto previsto per le abitazioni rurali.

Nell' articolo 28 delle NTA vengono dettate caratteristiche ed interventi ammessi, specificando che:

1. ***Dimensionamento U.T.O.E. 8***

   Non concorrono alla definizione del dimensionamento della U.T.O.E.:

- *Gli edifici ad uso agricolo, residenziali e non residenziali nonché gli annessi agricoli realizzati con P.M.A.A.;*

2. *Ee – Aree ad esclusiva funzione agricola*

Sono Ee - aree ad esclusiva funzione agricola le aree della U.T.O.E. 8 e territori assimilati coincidenti con il Sub-Sistema ambientale 5 del Piano Strutturale e non altrimenti classificate, in cui sono prioritari e prevalenti la salvaguardia della attività agricola e del paesaggio rurale.

8. *Applicazione della L.R. 64/95*

La L.R. 64/95 vige con le specificazioni e limitazioni dettati dalle presenti norme.

Art. 3 L.R. 64/95 - Nuovi edifici rurali

La realizzazione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo, di nuovi edifici ad uso abitativo e di annessi agricoli è disciplinata dall'art.3 della L.R. 64/95 mod. dalla L.R.25/97, e dal presente articolo, nonché dalle eventuali Norme specifiche dei singoli Sistemi, Sub-sistemi ed U.T.O.E.

I terreni interessati dal "Sistema vegetazionale naturale" di cui all'art. 5 del P.S. concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie minime ai sensi dell'art.3 della L.R. 64/95, ma non possono essere interessati da nuova edificazione.

Nei Sub-Sistemi ambientali 1, 2, 3 del P.S. la sagoma delle nuove costruzioni non deve modificare la linea dei crinali avendo quota massima superiore a quella del rilievo.

La realizzazione di fabbricati ed annessi ad uso agricolo, in ampliamento di aziende esistenti, deve essere spazialmente integrata con gli insediamenti esistenti, tale da costituire nuclei rurali organici.

La nuova edificazione di annessi agricoli diversamente collocati è ammissibile esclusivamente se il P.M.A.A. dimostra, a seguito di specifiche analisi di tipo agronomico produttivo e di V.E.A., la impossibilità di collocare tali edifici in prossimità degli edifici esistenti per imprescindibili esigenze agricole e produttive, che devono ritenersi eccezionali, dopo aver dimostrato la sostenibilità della soluzione proposta e l'impraticabilità di soluzioni alternative e di uso dell'esistente.

La nuova edificazione di edifici residenziali e di edifici e annessi per aziende agricole in luoghi non edificati alla adozione del presente Regolamento Urbanistico e non urbanizzati, è ammessa solo a seguito dell'approvazione da parte della A.C. di un programma preliminare che contenga la descrizione e quantificazione delle attività produttive previste, dei terreni facenti parte della nuova azienda e della mano d'opera utilizzata, nonché la Valutazione degli Effetti Ambientali delle trasformazioni previste in rapporto alle risorse del territorio ed alla viabilità nel rispetto del P.S., nonché la dimostrazione della impraticabilità di soluzioni alternative e di riuso dell'esistente.

Ottenuto il parere favorevole al programma preliminare il successivo Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai sensi della L.R. 64/95, ha sempre valore di Piano Attuativo e deve rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni eventualmente prescritti al programma preliminare.

Art. 3 comma 8° L.R. 64/95 - Norme generali per la nuova edificazione in zona agricola

Le finalità delle presenti Norme sono quelle di preservare l'identità del paesaggio e degli edifici evitando la realizzazione di edifici di tipologie o forme incompatibili con il paesaggio e con l'architettura tradizionale.

Le dimensioni massime delle unità abitative sono fissate in mq 150 di superficie utile.

Le dimensioni minime, sia per i nuovi edifici che in caso di frazionamento di unità abitative esistenti, sono fissate in mq 70 di superficie utile.

Ogni nuova unità abitativa, anche derivante da frazionamenti o accorpamenti di preesistenti, deve avere a disposizione 15 mq di superficie accessoria.

Per tutti i nuovi edifici ed annessi in zona agricola è prescritta l'altezza max. ml. 7,00.

Tutti gli edifici e gli annessi devono essere realizzati nelle forme dell'edilizia tradizionale rurale, che prevede in genere uno o più corpi di fabbrica principali di forma regolare (quadrata, rettangolare, a "elle", a "c", a corte etc); al corpo principale possono essere addossati corpi di dimensione diversa per eventuali annessi, servizi etc.

Le aperture devono essere di forma, dimensioni e disposizione regolare e tipica dell'edilizia rurale.

La copertura deve essere a falde di forma, manto, gronda e pendenza tradizionale toscana; intonaco civile nei colori tradizionali; canali di gronda e discendenti in rame; infissi in legno o in ferro.

E' vietato l'uso di intonaci non tradizionali.

E' consentito l'impiego di mattoni o pietra facciavista nelle modalità tradizionali.

I nuovi annessi agricoli di aziende esistenti, di cui è ammessa la realizzazione, devono essere realizzati in prossimità degli edifici eventualmente già esistenti, in forme, tipologie, dimensioni, materiali tradizionali, secondo le prescrizioni impartite dalla A.C. e dal Regolamento Edilizio.

Qualora il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale preveda la realizzazione di un complesso di edifici totalmente ex-novo, tutti gli edifici previsti e gli annessi devono esser realizzati osservando le modalità di giacitura ed orientamento tradizionale degli edifici esistenti storici del Sub-sistema di appartenenza, essere raggiungibili mediante la viabilità esistente, il ripristino di tracciati storici o la semplice integrazione di tracciati esistenti o storici.

Al fine di salvaguardare il paesaggio tipico rurale e di limitare il consumo di suolo gli edifici previsti dai Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale devono essere concentrati, per ogni azienda agricola, in un unico sito, salvo esigenze funzionali specifiche (vedi commi precedenti).

Per tutti gli edifici e per gli annessi è vietato l'utilizzo di strutture prefabbricate in vista e di forme, materiali e coperture non tradizionali.

E' ammesso l'uso del legname per la costruzione di annessi.

Forme, materiali, tecnologie diverse da quelle tradizionali, o altezze superiori alla altezza massima, possono essere consentite in via eccezionale solo se necessarie a specifiche attività agricole e/o produttive, per rispondere a dimostrate esigenze tecnologiche, di sicurezza del lavoro e di protezione dell'ambiente, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 4 L.R. 64/95 - Programma di miglioramento agricolo ambientale

Ai sensi del comma 7° dell'art.4 L.R. cit. il P.M.A.A. ha valore di Piano attuativo nei casi in cui si prevedano nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore a 300 mc., attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetrie, e comunque in tutti i casi prescritti dalla A.C. in cui si ritiene necessaria una verifica urbanistica preliminare sul riuso e il riordino degli edifici e delle aree esistenti, nonché in zone di particolare rilevanza paesaggistica ed ambientale.

In detta zona è consentita, dunque, la realizzazione di un nuovo fabbricato rurale ad uso abitativo secondo le prescrizioni sopra riportate ed il P.A.P.M.A.A. avrà valenza di piano attuativo, essendo la nuova abitazione di volumetria superiore ai 300 mc.

4. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate ai sensi dell'allegato 1 della L.R.T 10/2010.

Nell'ambito dei processi di valutazione di cui alla L.R. n. 10/2010, vengono anche verificati i criteri contenuti al capo III al PTCP – Disciplina per l'uso sostenibile delle risorse essenziali.
Gli elementi analizzati come previsto nel PTCP sono:
- sistema acqua;
- sistema aria;
- sistema energia;
- sistema rifiuti;
- sistema rumore;

1. Sistema acqua

La zona è servita dall'acquedotto pubblico. Per gli usi non potabili dell'acqua verrà creata una rete di recupero delle acque meteoriche, dimensionata come previsto nei Regolamenti Comunali.
L'impianto di smaltimento dei reflui verrà realizzato ex novo come descritto nella parte iniziale della presente Relazione.
Infatti come indicato nel PTC *per le acque reflue di case o ville isolate, laddove non sia possibile e/o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione, stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, nella progettazione degli stessi, della vulnerabilità idrogeologica;*

2. Sistema aria

Vista l'ubicazione e le caratteristiche del nuovo edificio gli elementi che possono incidere sulla componente ambientale sono da individuarsi principalmente in emissioni dirette dell'eventuale uso di caldaia utilizzata per il riscaldamento.

Il sito è collocato in ambito prettamente agricolo nel quale non sussistono le problematiche in termini dì qualità dell'aria degli ambiti urbani.

L'azione di piano non produce effetti negativi sulla qualità dell'aria date dalle modeste dimensione dell'intervento. Inoltre sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria non sarà previsto l'ausilio di fonti energetiche rinnovabili.

3. Sistema energia

Per quanto concerne le fonti di energia primarie, si evidenzia come siano già presenti sull'area le reti di energia elettrica e telefonia per cui seguirà regolare richiesta di allaccio.

Per il nuovo edificio verranno adottati, inoltre, tutti quegli accorgimenti previsti dalle norme in materia di risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili.

Il sistema di generazione che si prevede di utilizzare per l'edificio è con caldaia a legna per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

L'edificio, inoltre, sarà, dotato di pannelli fotovoltaici, da installare sulla copertura, per la produzione di energia elettrica.

E' previsto il recupero dell'acqua piovana tramite una cisterna di almeno 5 mc, come previsto dai Regolamenti Comunali ed il riutilizzo per usi compatibili.

La realizzazione dell'edificio sarà eseguita nel pieno rispetto delle normative nazionali in materia di contenimento energetico.

4. Sistema rifiuti

I rifiuti provenienti dalla nuova abitazione rurale, classificati come rifiuti urbani, subiranno un riciclo direttamente in azienda, per quanto riguarda quelli organici, attraverso una compostiera, mentre per i rifiuti non riciclabili direttamente verrà utilizzato il servizio di raccolta differenziata del Comune, che di fatto non determinano una previsione di ampliamento dell'isola ecologica.

5. Sistema rumore

Per quanto riguarda gli interventi di progetto non sono previste fonti rumorose inquinanti.

Con la valutazione acustica in sede di progetto attuativo sarà verificato il rispetto dei valori limite e saranno adottate tutte le misure e accorgimenti che garantiscono i limiti acustici di legge per l'edificio in progetto.

5. Considerazioni conclusive

Dall'analisi degli effetti, con l'attuazione del programma di miglioramento agricolo ed ambientale, ed in particolare per la costruzione del nuovo fabbricato ad uso abitativo, si può affermare che l'intervento non interferisce né con gli ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette), né hanno alcun effetto indiretto con siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti. Non si hanno poi incrementi percettibili di carico sulla mobilità su strade pubbliche né altri effetti significativi sui sistemi di riferimento soprarichiamati.

L'intervento è quindi in totale osservanza delle previsioni urbanistiche vigenti trattandosi di intervento agricolo in area prettamente agricola di cui al regolamento urbanistico.

La dimensione dell'intervento (che deriva dal P.A.P.M.A.A.) è proporzionata a quella possibile di un intervento edilizio diretto e solo in quanto superiore ai 300 mc di volume di progetto, si procede con il piano attuativo.

Il progetto è altresì in linea e conforme alle dette previsioni di zona laddove precedentemente il piano strutturale e di conseguenza il regolamento urbanistico privilegiano fortemente lo sviluppo dell'attività agricola in tutte le sue componenti. L'azione proposta è quindi coerente con gli obbiettivi della pianificazione comunale.

In considerazione della natura e dell'entità del progetto e degli effetti potenziali attesi dall'attuazione degli interventi previsti, illustrati nelle pagine precedenti, si ritiene pertanto che nel suo complesso, la realizzazione del programma di miglioramento agricolo ed ambientale con la costruzione del nuovo edificio, di cui al presente piano attuativo, non produce effetti tali da richiedere ulteriori approfondimenti da essere assoggettata a procedura di valutazione ambientale strategica.

Vicarello, 18.12.2017 *Il tecnico*

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI LIVORNO settore architettura N.641 LAURA NOVELLI sez. A