

Comune di Cortona Provincia di Arezzo

Variante per l'individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art.36 delle NTA di RU del Comune di Cortona approvato con Del. C. C. 60/2011

Ubicazione: S. Caterina, "Podere Vagnotti"

Committenza: OPES EDIFICATRICE soc. coop. P.IVA 05993500486

Committenza:

Progettazione e Direzione Lavori:
Architetto Gabriella Mammoli

ALLEGATO: E

Documento preliminare per la
verifica di assoggettabilità alla
Valutazione Ambientale Strategica

ai sensi dell'art. 22 L.R.10/10 e art. 12 D. Lgs.152/06

DATA: gennaio 2017

DOCUMENTO PRELIMINARE
PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
ai sensi dell'art. 22 L.R. del 12/02/2010, N.10 e dell'art.12 del D.Lgs. del 3/4/2006 N.152

Premessa

La redazione del rapporto ambientale serve a verificare l'applicabilità della VAS alla VARIANTE da adottare ed è a partire dalle caratteristiche della Variante proposta, che è stata valutata l'interazione delle modifiche con gli strumenti di pianificazione vigenti a livello comunale e sovracomunale ed è stato descritto l'impatto dell'intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità ed accessibilità all'area.

Così, il documento preliminare di cui alla Direttiva 2001/42/CE serve a mettere in condizione l'Autorità competente di esprimere un provvedimento di verifica sulla necessità o meno di una Valutazione Ambientale, sulla base di tutte quelle informazioni relative alle peculiarità del piano, alle caratteristiche degli effetti conseguenti sull'ambiente dalla sua attuazione ed alle aree potenzialmente coinvolte da essi.

Riferimenti normativi

Il presente documento preliminare è stato redatto ai sensi dell'art. 12 del D. lgs 152/2006 e s.m.e.i. e dell'art. 22 della L.R. Toscana N.10/2010 per la preventiva valutazione, da effettuarsi dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'art. 22 della legge regionale, in riferimento alla significatività degli impatti ambientali del Piano di Recupero "Podere Vagnotti" in località Santa Caterina.

La Valutazione Ambientale Strategica - VAS - è regolata dalle seguenti disposizioni legislative:

Normativa regionale – In Toscana la VAS è parte integrante del processo di valutazione integrata regionale. Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale per piani e programmi in ambito locale è stabilito all'art. 14 della LRT n. 65/14 "Norme per il governo del territorio" e dal relativo regolamento di attuazione approvato con DPGR n.4/R/2007 del 9/02/2007, nonché dalla L.R. Toscana del 12/02/2010 n. 10 che stabilisce le "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione e incidenza", insieme alla L.R. del 17 febbraio 2012 n. 6 che definisce le "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla L.R. 10/2010, alla L.R. 49/1999, alla L.R. 56/2000, alla L.R. 61/2003 ed alla L.R. 1/2005 " e che costituisce il riferimento normativo per le valutazioni ambientali.

Secondo quanto stabilito dalla suddetta legge all'art.5 sono obbligatoriamente soggetti a VAS:

- I piani ed 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;
- I piani ed 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'art. 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).
 - Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.

Normativa statale - La normativa italiana ha recepito la Direttiva 2001/42/CE attraverso il Decreto Legislativo n.152/2006, attuazione della Legge n. 308/1994, la seconda parte del D.Lgs. n. 152/2006, che riguarda fra l'altro l'adozione delle procedure di VAS ed è entrata in vigore il 31 luglio 2007, a seguito della proroga data dal Governo Italiano con Decreto Legge n. 300/2006.

Normativa Comunitaria - La Direttiva Europea 2001/42/CE rappresenta un importante passo avanti nel contesto del diritto ambientale europeo. Con l'obiettivo di valutare gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione di determinati piani e programmi durante la loro elaborazione e prima della loro adozione, la VAS si delinea come un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte nell'ambito di piani e programmi nazionali, regionali e locali in modo che queste siano affrontate e prese in esame fin dalle prime fasi del processo decisionale. In altre parole, la VAS assolve al compito di verificare la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità delle proposte programmatiche e pianificatorie, a differenza della VIA che si applica a singoli progetti di opere.

Procedura di consultazione e definizione delle autorità con competenza ambientale

La verifica di assoggettabilità alla VAS è prevista quando il piano o programma da adottarsi determini l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei medesimi piani o programmi. Attraverso il procedimento di verifica, l'Autorità competente accerta se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull'ambiente, con la possibilità di rimandare l'adozione all'effettuazione della VAS o deliberare l'esclusione sulla base di specifiche prescrizioni.

Richiamato il comma 3 all'art. 22 della legge regionale del 12/02/2010, N. 10 e s.m. e i. essendo il Piano di Recupero un Piano Attuativo di iniziativa privata, il proponente è tenuto, a predisporre un documento preliminare, che illustri il piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari per la valutazione sull'assoggettabilità o meno della proposta alla VAS da parte dell'autorità competente.

L'autorità competente ha il compito di avviare le consultazioni sui contenuti del documento preliminare, coinvolgendo i soggetti competenti in materia ambientale, il cui

parere deve essere acquisito entro il termine massimo di 30 giorni dalla presentazione del documento preliminare. La pronuncia deve intervenire prima dell'adozione dello stesso, disponendo, a seconda dell'esito della verifica, l'assoggettabilità alla vera e propria procedura di VAS o l'esclusione dalla stessa. In quest'ultimo caso, l'autorità competente ha la facoltà di dettare le prescrizioni necessarie al fine di garantire la sostenibilità ambientale del piano o programma.

I soggetti competenti e gli enti territoriali interessati in materia ambientale vengono individuati :

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Consorzio della Bonifica;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- A.R.P.A.T. Dipartimento Provinciale di Arezzo;
- Azienda USL 8 di Arezzo;
- Autorità Idrica Toscana;
- Autorità ATO Rifiuti Toscana Sud

Contenuti generali del piano

La zona oggetto di Variante investe un territorio agricolo pianeggiante caratterizzato dal sistema delle pianure della Valdichiana, un'area di grande complessità ed interesse antropico sia per il sistema insediativo che per quello idraulico legato alla bonifica.

Agli inizi del XVI secolo la palude che ricopriva l'intero fondovalle raggiunse la sua massima espansione nonostante gli interventi che gli aretini ed, in seguito, la Repubblica fiorentina realizzarono per migliorare lo scarico della Chiana verso l'Arno. Fu solo con l'acquisizione da parte dei Medici della quasi totalità delle terre palustri di fondovalle che si presentarono quelle condizioni favorevoli che permisero di porre mano al prosciugamento della palude. Il 1525 rappresenta così l'inizio della bonifica della Valdichiana. Pur risalendo alla fine del 1600 la cessione delle fattorie alla Sacra Religione di Santo Stefano, è con il periodo leopoldino che saranno attuati, sotto il diretto controllo del Granduca di Toscana Pietro Leopoldo, i maggiori interventi di bonifica e di realizzazioni edilizie e fu con il Fossombroni che si mise in atto una vera e propria opera di recupero di tutti gli edifici non solo per una migliore organizzazione poderale ma anche per un miglioramento delle condizioni abitative.

La pianura bonificata costituisce un pregevole esempio di stratificazione storica di interventi di regimazione idraulica e di organizzazione poderale per ville-fattorie e case coloniche ma, a seguito dei consistenti processi di semplificazione ed estensivizzazione delle colture ancora in atto, il territorio agricolo di pianura presenta una regimazione idraulica alterata ed una tessitura della forma dei campi e delle colture sempre più ampia e rarefatta, con un equipaggiamento vegetale fortemente ridotto rispetto a quello originario. Nello specifico questo ambito, inserito nel paesaggio agrario della Val di Chiana ad un'altitudine di 245m, si basa sul sistema di appoderamento diffuso connesso al sistema insediativo degli edifici rurali sparsi nelle fattorie e presenta una trama agricola geometrica determinata dalla rete irrigua che definisce ampi seminativi pressoché privi di alberature.

Questo territorio agricolo ed il suo patrimonio edilizio rurale è oggi, grazie ad una sempre più diffusa sensibilità degli enti preposti alla programmazione e pianificazione del territorio, scenario di un nuovo modo di fare urbanistica. I cambiamenti socio-economici hanno pesantemente condizionato il nostro sistema produttivo agricolo, con la perdita di tutte quelle ragioni economiche, funzionali ed estetiche che hanno prodotto e trasformato negli anni i manufatti edilizi, agricoli e residenziali, con l'inevitabile progressivo degrado che ha compromesso e continua a compromettere tutto il nostro patrimonio rurale esistente: così le case coloniche, specialmente quelle di grandi dimensioni versano oggi in condizioni di grave degrado proprio a causa del loro abbandono ed alla difficoltà di una loro rifunzionalizzazione compatibile con i caratteri storico-architettonici ed il contesto rurale in cui si trovano inseriti.

È in questo contesto che occorre leggere il cambiamento di questa realtà, nell'obiettivo di individuare nuove ragioni economiche, funzionali ed estetiche in grado di rilanciare il patrimonio edilizio esistente, garantendo la permanenza dell'uomo in questi ambiti e, di conseguenza, la sua sopravvivenza.

Lo scopo principale del piano è quindi quello di arrestare il processo di degrado edilizio dei fabbricati, ripristinandone la funzionalità abitativa che una volta riattivata può consentire, anche se con forme insediative diverse e non propriamente agricole, il mantenimento della presenza umana a presidio di un ambito rurale oggi in completo abbandono.

Il Piano attuativo presentato deve essere quindi inteso, non solo come strumento di riqualificazione e di recupero di beni architettonici, urbanistici e ambientali, ma anche come strumento per dare nuovo impulso al tessuto sociale attraverso un miglioramento della qualità della vita e attraverso il rilancio di attività compatibili con la vocazionalità residenziale dell'area.

Quadro normativo di riferimento comunale

Ad oggi, il governo del territorio agricolo del Comune di Cortona è normato dal Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. 60 del 30/9/2011 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n.46 del 16/11/2011, sovraordinato dal Piano Strutturale che resta un quadro unitario di riferimento dove sono riassunti i dati conoscitivi, le esigenze di tutela, le linee di indirizzo e di coordinamento delle azioni di governo del territorio e gli obiettivi da raggiungere nel rispetto dei principi dello "sviluppo sostenibile".

L'area interessata dalla trasformazione ha una destinazione d'uso agricola ed è definita dalle NTA del RU *E5 zona delle Fattorie granducali* di cui all'art. 42: l'area delle Fattorie granducali è caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema delle fattorie con edifici di grandi interesse e rilevanza architettonica e documentale.

In questo ambito il Piano Strutturale non rileva vincoli paesistico ambientali, né invariati ambientali e definisce il complesso edilizio analizzato come una *Struttura insediativa di antica formazione* al quale si accede da una viabilità minore già presente nelle mappe del catasto lorenese.



Si tratta di un complesso edilizio censito alla Scheda N. 120 del patrimonio edilizio di valore storico architettonico del Comune di Cortona nella quale, benché anche il PS avesse rilevato tra gli interventi delle trasformazioni, volumi aggiunti ed

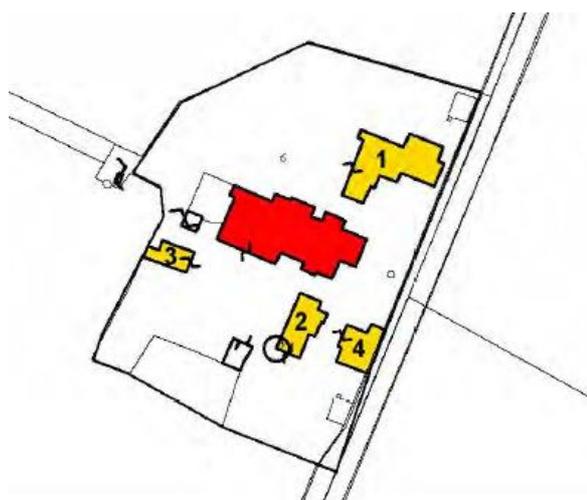
alterazioni gravi, oltre un livello di integrità alterato e trasformato (alle schede n. 306V-306V/a-306V/b), non sono state evidenziate le importanti manomissioni succedutesi nel corso degli anni e che hanno interessato tutti gli immobili del complesso rurale.

Stato di fatto

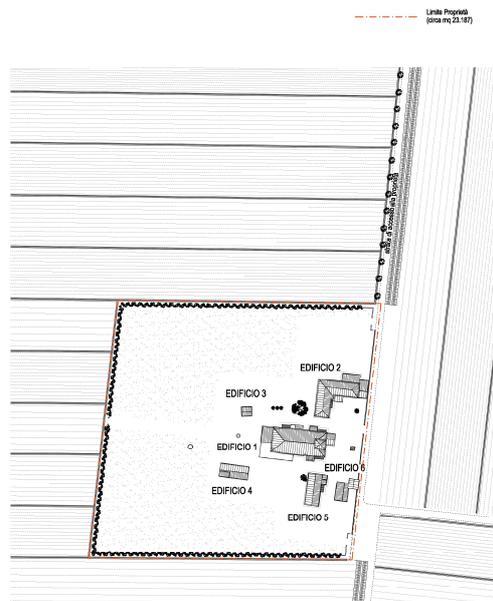
E' chiaro, fin da una prima analisi strutturale, come il piano attuativo investa un complesso edilizio che ha subito sostanziali e radicali trasformazioni negli anni cinquanta, per essere poi lasciata in stato di abbandono al momento dell'allontanamento delle famiglie contadine dalla campagna.

L'aggregato edilizio analizzato, costituito da fabbricati con funzioni residenziali ed a servizio dell'attività agricola, risulta leggibile già nelle mappe del Catasto Lorenese secondo la particolare disposizione ad "U" ma ha perduto molti dei caratteri peculiari dell'impianto architettonico originario a causa delle importanti manomissioni succedutesi nel corso degli anni.

Degli edifici ricadenti all'interno della perimetrazione del Piano di recupero, solo il corpo originario dell'edificio n.1 si distingue per caratteristiche di pregio architettonico, con la sua torretta e le sue eleganti aperture binate, pur se compromesso nel corso degli anni con evidenti sbavature stilistiche; dei fabbricati a corredo interessano solo gli aspetti ambientali, mentre le costruzioni o corpi di fabbrica strutturalmente compromessi, incongruenti per l'assetto morfologico ed incoerenti con i caratteri della tradizione costruttiva locale possono definirsi privi di valore architettonico e ormai inutilizzabili.



In generale, le condizioni d'uso di tutti gli organismi edilizi sono ad oggi inesistenti a causa delle precarie condizioni statiche, all'usura del tempo, alla fatiscenza delle strutture e delle finiture, all'inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali ed alla carenza degli impianti tecnologici pressoché inesistenti. A questo si aggiunge la mancanza delle condizioni di abitabilità e di utilizzazione dei manufatti per il crollo di alcune coperture, per l'assenza di fondazioni in alcune parti degli edifici e per la presenza generale di infiltrazioni, lesioni murarie e la sussistenza di condizioni di totale abbandono.



Progetto di piano

Con la riduzione e l'esaurimento della vita contadina in Valdichiana, si sono esaurite le forme di sfruttamento del territorio nel mondo tradizionale rurale, per cui il progetto prende le mosse da una riqualificazione basata sulla conservazione e sul ripristino degli elementi e delle caratteristiche tipologiche del contesto, sulla base di parametri riferiti ai caratteri architettonici, al grado di testimonianza storica, al valore culturale espressivo, per poi correggerne le sbavature stilistiche e raggiungere, con il loro riordino e riuso, un nuovo equilibrio delle funzioni sul territorio.

L'indagine conoscitiva condotta nella fase preliminare del progetto di recupero ha permesso infatti di evidenziare problematiche legate allo stato di degrado edilizio dei fabbricati ed agli interventi incongrui che in parte hanno snaturato l'immagine originaria dell'aggregato abitativo, orientando così le scelte progettuali a perseguire gli obiettivi di salvaguardia del costruito di pregio, proporre interventi per eliminare le cause della fatiscenza e prevedere nuovi assetti capaci di rispondere alle attuali esigenze abitative.

Le previsioni urbanistiche si sono quindi orientate verso la definizione di vari livelli di trasformazione dei volumi e verso l'identificazione di un sistema di modalità d'intervento più o meno radicale da applicarsi ai singoli organismi edilizi, in funzione del loro grado di congruità tipologica e del loro livello di degrado.

Valutazione degli effetti ambientali attesi dall'attuazione del Piano

L'analisi della valutazione degli effetti ambientali è stata condotta sulla base e sulle condizioni poste dalla trasformazione del contesto in relazione all'attuazione del PdR di cui alle norme di RU e di altre disposizioni sovraordinate.

Gli obiettivi fissati per il progetto hanno posto in primo piano proprio aspetti come il corretto inserimento paesaggistico, il ricorso a tecnologie e materiali ecocompatibili ed il contenimento dei carichi ambientali. Siamo andati così ad elencare tutti i possibili impatti

(positivi e negativi) che gli interventi previsti dal PdR potrebbero generare sulle principali componenti ambientali, fermo restando che le caratteristiche attuali dell'ambito nelle quali le opere in progetto vengono a collocarsi non hanno evidenziato criticità specifiche sotto il profilo ambientale.

Effetti sul sistema aria e clima

Gli effetti negativi sul sistema aria che possono derivare dall'attuazione del piano, possono essere contenuti in un modesto incremento di emissioni in atmosfera prodotte dalle nuove unità abitative, le quali, peraltro, saranno estremamente contenute grazie alla messa a dimora di piante ed essenze arboree necessariamente autoctone. Sarà in ogni caso assente qualsiasi forma di inquinamento in quanto l'insediamento proposto è di natura civile o assimilabile e le nuove unità immobiliari sono comunque progettate in funzione del maggior risparmio energetico.

Per contenere l'inquinamento luminoso derivabile dall'illuminazione esterna, si prevede l'uso di lampade a basso consumo energetico con la distribuzione degli apparecchi luminosi in base ai fabbisogni delle abitazioni, mentre per l'illuminazione della viabilità, dei percorsi interni e delle aree a sosta si prevede l'utilizzo di sistemi a led a basso consumo con l'emissione di un cono di luce isolato e non abbagliante.

Non si ipotizzano effetti negativi sul clima acustico in quanto l'attuazione dell'intervento proposto non costituisce attività determinante particolare rumore. La presenza a bassa densità di popolazione con l'assenza di attività che utilizzano macchine operatrici, rendono le previsioni del piano compatibili con la normativa vigente in materia di classificazione acustica.

Lo spostamento delle volumetrie recuperate non inciderà negativamente sul paesaggio, in quanto da un punto di vista visivo, l'attuazione del PdR privilegerà soluzioni di semplicità dei nuovi impianti, coerenti con i caratteri tipologici del paesaggio rurale toscano ed implicherà minime modifiche all'andamento del terreno, in quanto la superficie interessata dalle opere risulta pianeggiante e non necessita di particolari movimenti terra. Con riferimento agli aspetti insediativi più generali, i connotati di utilizzo del suolo che verranno a configurarsi con l'intervento non presentano caratteri intensivi tali da pregiudicare il valore o la vulnerabilità dell'ambito interessato, neanche dal punto di vista dell'impermeabilizzazione del terreno. In sostanza, non si evidenziano potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'intervento tali da indurre attenzioni particolari circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite definiti dalle norme di settore.

Dalla valutazione dei possibili effetti sulle componenti della viabilità, la realizzazione delle previsioni proposte non inciderà negativamente sull'area oggetto della trasformazione, in quanto l'incremento del traffico automobilistico sarà mitigato da opere di miglioria dei percorsi di accesso esistenti e sarà garantito un adeguato numero di posti auto privati all'interno dell'insediamento. Il Piano, in particolare, non prevede una nuova viabilità veicolare ma mantiene e riqualifica l'antico tracciato esistente.

Effetti sul sistema rifiuti

La produzione di rifiuti solidi urbani prodotti dal nuovo insediamento sarà di tipo residenziale per i quali è prevista la raccolta tradizionale del tipo indifferenziato con cassonetti effettuata dall'azienda consortile di zona.

Effetti sul sistema suolo

I principali impatti sulla componente suolo riguardano l'impermeabilizzazione del suolo stesso, il suo consumo e la razionalizzazione del suo uso: il progetto prevede la trasformazione del luogo tramite la riqualificazione di un aggregato edilizio completamente abbandonato, con il recupero di quei fabbricati di particolare interesse architettonico e/o ambientale e la demolizione e ricostruzione di quei volumi incongrui al contesto anche in diversa ubicazione, pertanto non prevede un reale incremento di consumo di suolo. Sarà sfruttata la maggior quantità possibile di aree a verde mantenendo così un elevato grado di permeabilità del terreno per non sconvolgere gli equilibri idrogeologici del sito e, per i camminamenti, i percorsi carrabili, le aree a parcheggio e le superfici esterne in genere, saranno utilizzati materiali drenanti, in quanto miglior soluzione dal punto di vista ambientale proprio perché non modificano le caratteristiche di permeabilità del suolo. Anche l'uso di canali filtranti ai margini delle aree di sosta e delle aree a verde può essere di aiuto in questa funzione, infatti realizzando un reticolo di raccolta delle acque meteoriche costituito da fossetti rinverditi si riesce a contenere temporaneamente le acque piovane, garantendo un effetto di ritenzione idraulica e successivamente la loro penetrazione nel sottosuolo a seconda della permeabilità del terreno. Tali sistemi contribuiscono molto al miglioramento della qualità delle acque poiché le acque di prima pioggia vengono immesse nel terreno e depurate prima che raggiungano la falda, mentre le acque di seconda pioggia vengono scaricate.

Effetti sul sistema energia

In un'ottica di risparmio energetico compatibile, le tecniche costruttive individuate nella fase di studio preliminare e lo stato di conservazione dei fabbricati, inducono a ritenere che il PdR debba favorire l'efficienza energetica degli involucri edilizi attraverso l'uso di materiali e tecnologie idonei agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di particolare interesse ambientale.

Dai principali dati climatici analizzati, si evidenzia un clima peninsulare continentale, con escursioni termiche frequenti e precipitazioni piovose ordinarie; le precipitazioni nevose sono invece poco frequenti e comunque scarse. I principali impatti sulla componente energia riguardano quindi il consumo di combustibile per il riscaldamento delle unità abitative ed il consumo di energia elettrica. Il progetto propone allora azioni concrete che promuovono l'efficienza energetica degli edifici e l'uso razionale dell'energia stessa.

Attualmente la zona interessata dal PdR risulta servita dalla rete di distribuzione di energia elettrica con una previsione di circa 24 alloggi e, comprendendo anche i servizi comuni, l'incremento di fabbisogno energetico dovrebbe raggiungere una richiesta di potenza di circa 85 Kw.

L'impatto sarà dunque mitigato dalla scelta di adottare tecnologie realizzative dei fabbricati finalizzate al risparmio energetico, anche secondo i dettami dell'edilizia

bioclimatica che suggeriscono edifici semplici e di piccole dimensioni, uso di materiali riciclabili, uso di materiali a basso consumo energetico, uso di legname proveniente da colture locali, impiego di sistemi di riciclo dell'acqua, il reimpiego dei materiali provenienti dalle demolizioni dei corpi di fabbrica incongrui e la piantumazione di specie arboree tipiche della zona.

Gli alloggi abitativi saranno, inoltre, adeguati alla normativa vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia di cui al D.Lgs. 29/12/2006 N. 311 e s.m. e ii. ed ai recenti indirizzi inerenti l'attuazione delle direttive CE, grazie all'uso di opportuni materiali e componenti (tutti debitamente rispettanti i requisiti di salubrità e biocompatibilità secondo le più recenti direttive della CE), delle stratigrafie murarie, dei serramenti aventi idonei valori di trasmittanza termica e delle coperture ventilate. Nel dettaglio, sarà infatti essenziale per la coibentazione dell'involucro, l'attenzione alla copertura di tipo ventilato, in quanto un tetto con elemento termoisolante e di ventilazione è quello che dal punto di vista termo igrometrico offre le migliori garanzie di buon funzionamento perché lo stato di isolamento termico permetterà di raggiungere il valore richiesto di resistenza termica globale mentre lo stato di ventilazione contribuirà a regolare le caratteristiche igrotermiche della copertura.

Effetti sulla risorsa idrica e sul sistema approvvigionamento -smaltimento

Il riutilizzo dell'area a servizio della residenza non comporterà effetti sostanziali sul sistema idrico complessivo, l'approvvigionamento continuerà ad avvenire tramite l'uso dei pozzi domestici già presenti ed implicherà solo un incremento volumetrico dello sfruttamento della risorsa idrica e conseguentemente dell'apporto di reflui da smaltire con un sistema di smaltimento privato sino a quando la rete di fognatura pubblica non sarà a disposizione per un successivo allacciamento. Tuttavia si potrà ridurre il consumo idrico dell'insediamento residenziale adottando dei dispositivi che consentiranno un notevole risparmio idrico: potranno essere installate apparecchiature molto semplici che permetteranno di risparmiare fino al 50% sul consumo di acqua calda e fredda con il vantaggio di ridurre l'inquinamento dell'aria per il minor consumo di energia elettrica necessaria a riscaldare l'acqua. La tecnologia ci offre oggi degli erogatori completi di diffusori (che permettono di regolare il flusso dell'acqua in funzione della necessità e della pressione) e di limitatori di flusso (che consentono di creare una miscela aria-acqua capace di diminuire la quantità di acqua erogata senza alterare il livello di comfort) da installare direttamente su tutti i rubinetti dei bagni e delle cucine. Moderni sistemi di scarico con doppio pulsante possono regolare le quantità di scarico a 6 litri, con interruzione opzionale a 3 litri, rispetto ad una cisterna convenzionale che utilizza 9 litri per ogni risciacquo con un risparmio idrico del 60%. Livelli di risparmio idrico superiori possono essere comunque raggiunti con dispositivi di scarico a pressione che sfruttano la pressione dell'acquedotto o di una pompa autoclave in modo da pulire il WC più efficientemente e con meno acqua.

Si potrà infine recuperare anche l'acqua meteorica delle coperture dei fabbricati con sistemi di captazione e accumulo per utilizzarla nell'irrigazione delle aree verdi pertinenziali: dal punto di vista impiantistico un intervento di recupero di acque meteoriche è costituito da una rete di raccolta, adduzione e successiva distribuzione

delle acque recuperate attraverso un sistema di trattamento adeguato delle acque raccolte in un serbatoio di accumulo ed un successivo sistema di filtraggio e pompaggio per il loro riuso; anche se una parte delle acque piovane dovrà essere separata ed utilizzata per l'autopulizia dei filtri e smaltita in fognatura, nel complesso l'efficienza di recupero di questi dispositivi si aggira intorno al 70-80% .

Naturalmente, riducendo il consumo di acqua potabile, si riduce in partenza la quantità di acque reflue da trattare. Lo smaltimento dei liquami e delle acque reflue avverrà in conformità a quanto disposto dal Regolamento di attuazione della L.R. del 31 maggio 2006 N. 20 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e del D. Lgs. 152/2006, attraverso il trattamento primario con fossa biologica, pozzetti sgrassatori e idoneo depuratore.

Effetti sulla salute

Gli aspetti relativi alla tutela della salute umana sono considerati in relazione alla presenza di possibili elementi inquinanti o di disturbo: con la proposta di piano, oltre al modesto incremento del traffico veicolare ed alle minime emissioni atmosferiche di uso domestico, peraltro così contenute da non produrre alcun tipo di effetto negativo, non si individuano altri specifici elementi di pressione per la salute umana.

Verifica degli impatti del piano sull'ambiente

L'obiettivo del D. Lgs. 152/2006 e s.m.e ii. è quello di garantire che i Piani con capacità potenziale di costituire impatto sull'ambiente vengano esaminati e valutati attraverso un processo finalizzato all'integrazione della componente ambientale nelle politiche di sviluppo sociale ed economico. Al fine di consentire agli Enti competenti le migliori condizioni di conoscenza del Piano di Recupero e del contesto di riferimento, sulla base delle modifiche contenute nel PdR, in conformità all'Allegato 1 del D. Lgs.152/2006 ed all'Allegato 1 della L.R. Toscana 10/2010, si riportano i criteri necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, permettendo così di eliminare quelle criticità evidenziate attraverso interventi compatibili con tutte le componenti ambientali.

Caratteristiche del Piano

Il PdR ha come obiettivo il recupero e la valorizzazione di un complesso insediativo abbandonato, nel tentativo di non perdere un'importante occasione per riqualificare un tessuto urbanistico degradato, dotandolo di quelle caratteristiche di qualità ad oggi non rilevabili con un linguaggio tradizionale.

Si tratta di obiettivi specifici coerenti con quelli delineati dal Piano Strutturale e dai piani gerarchicamente ordinati alla pianificazione territoriale (PIT e PTCP) e finalizzati al miglioramento delle condizioni attuative delle previsioni urbanistiche.

L'ambito della Variante cartografica è limitato e circoscritto, e si inserisce sul contesto nel rispetto dello sviluppo sostenibile del territorio, perché prevede un incremento contenuto del carico insediativo residenziale e, comunque, sempre contenuto nella quantità massima prevista dai piani sovraordinati. Tutte le previsioni del Piano sono inoltre sostenute da un'attenta analisi paesaggistica e naturalistica che ha permesso di

indirizzare tutti gli interventi, da quelli edilizi alle sistemazioni esterne, verso obiettivi di compatibilità e sostenibilità ambientale.

Sostanzialmente il PdR non genera criticità ambientali, anzi, contiene misure di mitigazione che si ritengono efficaci di superare quelle esistenti come il recupero di un sito abbandonato e le ricadute positive in termini di mantenimento e valorizzazione degli aspetti stilistici, compositivi e naturalistici del contesto.

Il Piano proposto contestualmente alla Variante, non incide su aree tutelate per la conservazione degli habitat naturali e della flora e fauna selvatica, né interessa siti di importanza regionale o progetti sottoposti a VIA e/o verifica di assoggettabilità a VIA.

Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate

- Le azioni previste dalla Variante e, di conseguenza dal PdR, non presentano particolari difficoltà esecutive potendosi tradurre nell'attività edilizia promossa da privati e non sussistono specifici motivi che possano ostacolare le azioni proposte sia nel breve che nel lungo periodo di tempo. Le correzioni normative tendono a migliorare l'applicabilità degli interventi aumentando il livello di efficacia della gestione urbanistica. Nello specifico, il Piano proposto non determina impatti sul territorio e sull'ambiente, tali da doverne valutare preliminarmente la probabilità di accadimento, la durata, la frequenza e la reversibilità.
- Nella documentazione di valutazione integrata è contenuta una verifica puntuale degli effetti ambientali di ogni singolo punto di variante sulle risorse aria, clima, risorsa idrica, suolo, clima acustico, energia, ciclo rifiuti, paesaggio, salute, fattibilità d'intervento, dalla quale è emersa che gli atti di governo del territorio in oggetto non generano impatti negativi sul territorio e sull'ambiente e di conseguenza non possono produrre effetti cumulativi degli stessi.
- La Variante in oggetto non riveste natura transfrontaliera in quanto non contiene elementi che si interfacciano con territori limitrofi.
- La Variante in oggetto non espone all'innalzamento del valore di esposizione a rischi per la salute umana in quanto non interferisce sugli equilibri uomo-ambiente dato che le attività previste non possono determinare incidenti di rilevanza ambientale.
- La Variante esercita i propri effetti su una superficie di terreno circoscritto per circa 23.187 mq a fronte di un insediamento presumibile di 50 potenziali abitanti.
- La Variante non coinvolge zone classificate come zone protette o speciali, né siti di importanza naturalistica e risulta allineata con i livelli e la qualità contenuti nella valutazione ambientale del RU vigente. Parimenti non introduce elementi che possono alterare in senso negativo il sistema ecologico, la biodiversità, il paesaggio perché non prevede un uso intensivo del suolo ma propone il recupero di un complesso edilizio con una pertinenza cortiliva di discrete dimensioni: la sistemazione e il mantenimento dell'orografia generale del terreno, la regimazione delle acque e la piantumazione di varie essenze arboree autoctone da integrare a quelle esistenti, contribuiranno alla riqualificazione complessiva del paesaggio e dell'ambiente.

- Il piano non incide su aree riconosciute di particolare pregio paesaggistico, non risultando le stesse vincolate ai sensi del d.lgs. 42/2004 né potenzialmente vincolabili.

Risultati attesi dall'attuazione del piano

La fase preliminare di studio ha evidenziato risorse e criticità insite nel recupero del complesso edilizio di Podere Vagnotti. Il PdR intende valorizzare le risorse e mitigarne le criticità per migliorare la qualità dell'insediamento considerato nella sua integrità edilizia ed ambientale e raggiungere alti livelli di " benessere abitativo e funzionale ".

Il patrimonio edilizio esistente presenta grandi potenzialità in termini di volumetrie sottoutilizzate e di disponibilità di spazi di pregio ma, lo stato attuale, non valorizza tali potenzialità per stato di conservazione dei fabbricati e per gli interventi frammentari e incongrui succedutesi nel tempo. L'abbandono dell'aggregato abitativo, secondo una riconosciuta dinamica demografica, è stata una delle ragioni primarie del degrado edilizio legato indissolubilmente al presidio del territorio.

La carenza funzionale di infrastrutture e servizi, e le mutate condizioni socio-economiche che hanno portato all'abbandono della vita contadina, sono la causa di un progressivo allontanamento e trascuratezza del sito con conseguenze negative in termini di attrazione non solo residenziale ma anche turistica e ricettiva.

I risultati attesi dall'attuazione del presente PdR consistono quindi nell'inversione delle tendenze critiche in atto e nella rivalorizzazione delle risorse peculiari di questi luoghi.

Conclusioni

In considerazione della natura e dell'entità della Variante e dei potenziali effetti ambientali attesi dall'attuazione degli interventi previsti (che dalle considerazioni espresse nel documento non risultano essere particolarmente critici presentando connotati riferiti strettamente alla dimensione locale, con aspetti riguardanti il completamento di uno scenario urbanistico già configurato e condiviso a livello locale) è ragionevole non ravvisare esigenze di ulteriori approfondimenti a scala urbanistica più ampia come quelli di una Valutazione Ambientale Strategica secondo le diverse eccezioni di legge.

Il recupero dell'insediamento proposto, infatti, non comporta -in relazione alle caratteristiche dei luoghi sui quali va ad inserirsi- trasformazioni territoriali incompatibili con il contesto, ovvero di forte impatto, ma svolge azioni di miglioramento dello stato qualitativo dei luoghi in termini di riqualificazione delle aree e valorizzazione di percorsi naturalistici esistenti.

Prevedendo l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, nonché l'ottimizzazione delle performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie, la progettazione è indirizzata in particolar modo a ridurre l'impatto dell'intervento, ponendo il grado di permeabilità dei suoli, la salvaguardia degli elementi orografici e geomorfologici esistenti, la dotazione vegetazionale autoctona ed il corretto inserimento paesistico ambientale, come obiettivi primari dell'intera operazione.

Pertanto, in considerazione della natura e degli obiettivi del Piano di Recupero, della sostenibilità delle trasformazioni proposte e degli effetti potenziali attesi si può affermare che la Variante al RU (contestuale alla presentazione di PdR) oggetto di questo Rapporto

preliminare sia compatibile con gli obiettivi di qualità ambientale, nell'ottica del recupero sostenibile del complesso edilizio "Podere Vagnotti".

Non solo si può ritenere l'intervento proposto compatibile con le esigenze di tutela dell'aspetto naturalistico della area interessata, ma occorre anche tener conto che le azioni previste dal Piano di Recupero possono incidere positivamente sul contesto sia per il recupero di spazi riqualificati, sia in termini economici, per favorire la permanenza dell'uomo in questo ambito con attività che potrebbero promuovere la ripresa della vita sociale, residenziale ed economica di questa parte della Valdichiana.

Sulla base di queste considerazioni è quindi possibile, già in fase preliminare, ricondurre l'insieme delle azioni di trasformazione previste nella redazione della variante al RU, sulla base anche delle sue caratteristiche e della sua dimensione modesta, alla fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, così come modificato dal comma 3 dell'art.6 del D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 riferito ai piani che determinano l'uso di piccole aree a livello locale.

Tutto ciò premesso, in ragione delle considerazioni sopra motivate, dei riferimenti normativi riportati e del quadro di senso complessivo e procedurale che essi esprimono, è possibile sostenere l'esclusione dell'assoggettamento della Variante cartografica e normativa al Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona con contestuale deposito di Piano di Recupero, da un più ampio procedimento di Valutazione Ambientale Strategica senza necessità di approfondimenti ulteriori.

Architetto Gabriella Mammoli