



**Comune di Santa Luce**

Provincia di Pisa

**P.O.C.**

**VARIANTE SEMPLIFICATA art. 30 L.R. 65/2014**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'  
ART. 22 L.R. 10/2010**

Responsabile del procedimento e progettazione urbanistica

**AREA 2**  
**Arch. Dario Barabino**

**FEBBRAIO 2021**

## Indice generale

Riferimenti normativi .....	2
La pianificazione comunale.....	4
Obbiettivi specifici della variante.....	4
Caratteristiche del piano o programma.....	6
Indicazioni dei possibili impatti e delle aree che possono essere interessate.....	8
Scheda di valutazione dell'oggetto di variante.....	10

**Riferimenti normativi e procedurali.**

La legge regionale 65/2014 prevede che l'effettuazione della VAS per i piani e programmi e relative varianti sia effettuata con le modalità di cui alla LR 10/2010 in attuazione di quanto previsto a livello nazionale dal D. Lgs n. 4 del 10/01/2008 e dal Lgs n. 152 del 03/04/2006 in osservanza delle direttive a livello comunitario 2001/42/CE, 87/377/CE e s.m.i.. La VAS si propone di verificare gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dal piano o programma, con la finalità di perseguire gli obiettivi di salvaguardia, di tutela e di miglioramento della qualità del territorio e del paesaggio e di utilizzare in maniera sostenibile le risorse naturali e culturali. Garantisce l'individuazione e l'analisi degli effetti ambientali derivanti dalle trasformazioni, assicurando la loro coerenza e sostenibilità a partire dalla elaborazione, durante le fasi di adozione e fino all'approvazione del piano anche attraverso la partecipazione; garantisce inoltre il monitoraggio nel tempo.

Essa si articola:

- Rapporto preliminare (art. 23);
- Rapporto ambientale (art.24);
- Sintesi non tecnica (art. 24);
- Monitoraggio (art. 29).

Per quanto riguarda la VAS, il campo di applicazione è definito all'art. 5 della LR 10/2010 e in particolare per le procedure da adottare in sede di varianti a piani o programmi il comma 3 dello stesso articolo indica nell'Autorità Competente l'organo preposto alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, nell'ambito della procedura definita all'articolo 22 (Procedura di Verifica di Assoggettabilità) nei casi di piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o per modifiche minori di piani o programmi. In questi casi la verifica di Assoggettabilità prevede che l'Autorità Proponente o Procedente predisponga un Documento Preliminare illustrante il piano o programma di cui si tratta e che contenga i dati e le informazioni necessarie per la valutazione e l'accertamento dei possibili impatti significativi sull'ambiente relativamente alle azioni e agli obiettivi proposti, il tutto secondo le indicazioni di cui all'allegato 1 della stessa legge regionale.

Tale documento viene trasmesso con modalità telematica all'Autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità o meno del piano o programma a VAS. Da questo momento ha inizio la procedura di VAS con procedura di preventiva verifica che si può concludere con esclusione o con assoggettamento alla procedura completa di valutazione ambientale. Nel termine di dieci giorni l'Autorità Competente inizia le consultazioni inviando il documento ai soggetti individuati

competenti in materia ambientale per acquisirne il parere nel termine massimo di trenta giorni. Alla luce dei contributi pervenuti e sulla base degli elementi e criteri di cui al suddetto allegato 1 la stessa Autorità Competente analizza e verifica gli impatti e gli effetti attesi sull'ambiente e definisce l'eventuale esclusione o la necessità della VAS. Emette pertanto il provvedimento di verifica, se del caso con eventuali prescrizioni, entro novanta giorni, compreso anche i tempi di eventuali integrazioni o chiarimenti necessari, salvo termini inferiori definiti di comune accordo tra le parti. La conclusione dell'iter di verifica è conseguente alla pubblicazione del provvedimento sui siti dell'Autorità Procedente o Competente.

La redazione del documento di Verifica di Assoggettabilità secondo i criteri di cui all'Allegato 1 si articola in due ambiti distinti:

A) illustrazione delle caratteristiche del piano o programma;

B) indicazione dei possibili impatti e delle aree che possono essere interessate.

Per quanto riguarda l'iter di consultazione ai sensi dell'art. 22 comma 3 della LR 10/2010 il documento dovrà essere trasmesso ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale per l'espressione di contributi che dovranno pervenire entro trenta giorni dal suo ricevimento, così come concordato tra autorità proponente e autorità competente:

- Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana Settore Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica;
- Regione Toscana Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro – sede di Pisa;
- Provincia di Pisa Settore Pianificazione del Territorio e Tutela dell' Ambiente;
- Consorzio 4 Basso Valdarno;
- ARPAT Uffici di Pisa;
- Autorità Idrica Toscana;
- ASA Spa;
- Azienda USL Toscana nord-ovest;
- Enel Distribuzione Spa;
- Toscana Energia Spa;
- Telecom Spa
- REA Spa.



**La pianificazione comunale.**

Il Comune di Santa Luce si è dotato di Piano Strutturale (di seguito P.S.) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 25.01.2006 e del Piano Operativo Comunale (di seguito P.O.C.) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 21.12.2019.

**Obbiettivi specifici della variante.**

Con la presente variante si intende introdurre lievi modifiche riguardanti una situazione di dettaglio nel territorio comunale in località Macchiaverde.

L'area oggetto di variante è compreso nel territorio urbanizzato (tav. 2.2 del P.O.C.) nell'ambito produttivo in loc. Macchiaverde ed è destinato ad attività produttive, artigianali e commerciali ed ad altri usi compatibili.

La variante di una previsione consistente prevalentemente in una diversa articolazione di aree di verde, tutte comunque su terreni di proprietà comunale, nell'ambito di localizzazioni esistenti e senza modifiche degli ambiti territoriali perimetrali del P.O.C..

La modifica riguarda la variazione di un'area da Verde Pubblico di Progetto (VP.pr) a Verde Privato Urbano (*vpr art. 68 delle NTA*).

L'ambito di Macchiaverde, con bassissima densità edilizia residenziale, è dotato di n. 2 aree a Verde Pubblico di Progetto (VP.pr), una che si attesta sulla strada provinciale S.P. 51 ed una più interna addossata ad un'altra area di verde privato (*vpr*), attualmente non trasformate ed in stato di evidente abbandono.

L'Amministrazione Comunale intende procedere alla realizzazione delle opere previste per la previsione del *Parcheggio di Progetto* (P.pr) attrezzandolo come piccola area camper e allestire l'adiacente *Verde Pubblico di Progetto* dotandolo di panchine, vialetti, illuminazione ecc.

Tale area a verde risulta per le esigenze dell'ambito più che sufficiente, considerato anche l'indotto che vi insiste. L'altra area a Verde Pubblico di Progetto (VP.pr) è invece ben più ampia ed impegnativa in termini di risorse e mole dei lavori.

In quest'ottica, si presume che possa cambiare la propria destinazione in *Verde Privato Urbano* (*vpr art. 68 delle NTA*).

Gli ambiti "vpr" sono costituiti da aree di verde urbano interne al territorio urbanizzato, di proprietà privata, che concorrono a garantire l'equilibrio tra le parti di territorio incrementando la qualità dei tessuti insediativi. Tali ambiti possono essere usati per il tempo libero e l'attività agricola amatoriale.

Sono aree fortemente tutelate, in quanto non sono ammesse pavimentazioni, asfaltatura, movimenti di terra, scavi e sbancamenti. Inoltre, l'uso a parcheggio privato è ammesso purché non

comporti trasformazioni del suolo, movimenti di terra, impermeabilizzazione, realizzazione di opere edilizie o stradali.

Non è ammessa la realizzazione di manufatti di alcun tipo, se non, come indicato nel P.O.C., la realizzazione di un annesso amatoriale in legno, di superficie edificabile (SE) massima mq. 9,00 e altezza utile (HU) max ml 2,20, ogni mq 300 di superficie dell'area a verde privato e comunque in misura max di uno per ogni proprietà di qualsiasi superficie. Non è ammesso l'abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, salvo casi di pericolo o di necessità documentati da tecnico abilitato.

Si tratta quindi di aree "cuscinetto" con una forte matrice a verde ed agricola di tipo amatoriale (*tipo orti urbani*).

Si sottolinea inoltre il contesto in cui si inserisce questa variante che introduce una sensibile riduzione delle aree a Verde Pubblico di progetto (VP.pr), un contesto cioè caratterizzato da insediamenti a bassissima densità. In tal senso possono essere ritenuti superflui quantitativi sovradimensionati di aree a servizi, in quanto localizzati in posizioni scarsamente fruibili dalla collettività.

Si sottolinea il carattere puntuale della variante con la quale si prevede l'aggiornamento della dotazione di servizi con ottimizzazione dei caratteri qualitativi del piano; si tratta quindi di azioni senza riflessi sull'assetto complessivo strategico del POC ma al contrario previsioni finalizzate alla ottimizzazione dell'assetto dei tessuti superando condizioni di sottoutilizzazione e di aggiornamenti delle previsioni sulla base di criteri di efficienza ed efficacia delle dotazioni di servizi i cui costi di gestione ricadono, alla fine, sulla collettività incidendo di conseguenza sulla sostenibilità complessiva.

La variante mirerebbe quindi a due obiettivi: 1) mantenere una collocazione a verde dell'area, rispondente a criteri di salvaguardia e rispetto sia ambientale che della qualità dei tessuti insediativi; 2) permettere la cessione della stessa ad un privato che ne ha fatto richiesta di acquisto.

L'area è stata inserita nel piano delle alienazioni del Comune di Santa Luce che potrebbe così usufruire delle risorse ricavate per investimenti in opere pubbliche (ad esempio il P.pr e VP.pr nell'ambito).



### **Caratteristiche del piano o programma.**

Ai sensi dell'Allegato 1 della LR 10/2010 la verifica di assoggettabilità nel definire la natura del piano o programma da atto e valuta le previsioni e le modifiche introdotte in ordine ai seguenti elementi:

*1. In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.*

La modifica introdotta con la variante non costituisce una variazione nel quadro di riferimento che regola l'attività urbanistica ed edilizia mediante una diversa articolazione degli azzonamenti o delle previsioni localizzative. Non costituisce stravolgimento dell'impianto urbanistico degli insediamenti ma esclusivamente una ottimizzazione introducendo un aggiornamento in rapporto alle effettive esigenze di gestione dell'Amministrazione e di fruizione per la collettività dell'oggetto di variante.

*2. In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.*

Gli obiettivi specifici della presente variante risultano coerenti con quelli dei piani e programmi gerarchicamente ordinati, le modifiche introdotte non mutano il quadro ricognitivo e prescrittivo di aree sottoposte a tutela. Trattandosi di modifica di una previsione di servizi nel POC non si ha un cambiamento sostanziale delle scelte strategiche sia del POC che soprattutto del Piano Strutturale quale immediato riferimento per la verifica di coerenza rispetto a piani sovraordinati. Tanto meno rispetto a contenuti o prescrizioni di piani di altri enti sovraordinati rispetto ai quali questa modifica possa costituire cambiamento del quadro conoscitivo di riferimento. Si tratta infatti di modifiche di carattere locale senza effetti sul quadro previsionale delle scelte di pianificazione sovraordinate. Dal punto di vista della coerenza esterna questa variante, con le finalità e gli obiettivi precedentemente espressi, mantiene inalterati i presupposti del POC che hanno sovrinteso a delineare un disegno di piano, coerente con i principi condivisi dai piani sovraordinati (PTC e PIT).

*3. La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.*

Lo sviluppo sostenibile è obiettivo perseguito ed assunto come fondamentale a livello di legislazione regionale in Toscana a partire dalla LR n° 5 del 1995 ed è sempre stato perseguito quale riferimento normativo per le scelte di pianificazione di livello gerarchicamente ordinato di province e comuni. Ogni livello di pianificazione, da allora, è stato supportato da complesse procedure di valutazione ambientale sulla base di direttive comunitarie in materia proprio a garanzia di una generale e ampia sostenibilità delle scelte e del quadro pianificatorio. In questo

contesto ed avendo verificato una sostanziale coerenza con la pianificazione sovraordinata si ritengono coerenti le scelte di questa variante con il perseguimento dello sviluppo sostenibile.

Peraltro si ribadisce il carattere puntuale degli oggetti della variante con la quale si prevede l'aggiornamento della dotazione di servizi con ottimizzazione dei caratteri qualitativi del piano; si tratta quindi di azioni senza riflessi sull'assetto complessivo strategico del POC ma al contrario previsioni finalizzate alla ottimizzazione dell'assetto dei tessuti superando condizioni di sottoutilizzazione e di aggiornamenti delle previsioni sulla base di criteri di efficienza ed efficacia delle dotazioni di servizi i cui costi di gestione ricadono, alla fine, sulla collettività incidendo di conseguenza sulla sostenibilità complessiva.

#### *4. Problemi ambientali relativi al piano o programma.*

La strategia di sviluppo territoriale comunale, perseguita con il POC risulta oggi ancora valida; pertanto si possono considerare tuttora validi gli elaborati costituenti il Quadro Conoscitivo ed assumere quale riferimento le analisi ambientali redatte allora in sede di VAS come punto di partenza per le verifiche puntuali della presente variante. Le valutazioni contengono una puntuale evidenza delle ricadute specifiche dell'oggetto di variante sulle risorse ambientali e territoriali, mettendo in luce le eventuali criticità e la possibilità di interventi compensativi.

#### *5. La rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

La variante in esame non ha rilevanza per l'attuazione rispetto a piani o programmi comunitari nel settore dell'ambiente (rifiuti, acque etc.) né tanto meno rispetto a siti di importanza regionale o comunitaria relativamente alla conservazione della natura.



**Indicazione dei possibili impatti e delle aree che possono essere interessate.**

Sempre ai sensi dell'Allegato 1 della LR 10/2010 operazione centrale della verifica di assoggettabilità consiste nel definire la natura degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi.

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti. Non sussistono particolari motivi che possano ostacolare le azioni previste sia nel breve che nel lungo periodo di tempo. Trattandosi di una diversa quantificazione di dotazioni a verde, non si registrano elementi di criticità in quanto quote di servizi sono comunque garantiti con altre superfici previste.

Carattere cumulativo degli impatti. Partendo dal quadro conoscitivo derivante dalla documentazione di VAS contestuale all'ultimo monitoraggio del POC, si propone, nel seguito della presente relazione una verifica puntuale degli effetti ambientali sulle risorse per gli oggetti di variante: aria e clima - risorsa idrica e sistema smaltimento reflui - sistema suolo - clima acustico - flora e fauna - sistema energetico - sistema rifiuti – paesaggio – salute - fattibilità dell'intervento;

Natura transfrontaliera degli impatti. La variante in oggetto, data la natura locale dei suoi oggetti non riveste natura transfrontaliera;

Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti). La variante in oggetto non espone all'innalzamento del valore di esposizione a rischi per la salute umana;

Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate). Per quanto riguarda l'azione relativa ad una diversa articolazione delle previsioni di servizi nell'ambito di Macchiaverde si sottolinea il contesto in cui si inserisce, caratterizzato da insediamenti a bassissima densità; in tal senso possono essere ritenuti superflui quantitativi sovradimensionati in quanto localizzati in posizioni scarsamente fruibili dalla collettività.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

*I. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale.* L'ambito oggetto di variante è caratterizzato da valori naturali e culturali ordinari; anche nello stretto intorno non sono infatti presenti componenti insediative di rilievo come anche formazioni naturali di particolare interesse strategico dal punto di vista della connettività ecologica e del mantenimento del grado di naturalità.

*II. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite.* La variante non ha previsioni che possano avere o indurre effetti negativi di particolare importanza da compromettere componenti ambientali per il superamento di soglie e o valori limite definiti per la loro tutela.

*III. dell'utilizzo intensivo del suolo.* E' un caso nel quale si prevede esclusivamente una diversa articolazione delle dotazioni di servizio senza quindi un uso intensivo del suolo.

Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. La variante non coinvolge zone classificate come Zone di Protezione Speciale ZPS, né Siti di Importanza comunitaria SIC o Siti di Importanza Regionale SIR. Parimenti non introduce azioni che possano alterare in senso negativo il sistema ecologico, la biodiversità, il paesaggio e i documenti della cultura. La variante conferma le attuali salvaguardie ambientali e paesaggistiche sottoponendo le previsioni ad una verifica di sostenibilità preventiva in questa sede.

### Scheda di valutazione dell'oggetto di Variante

Al fine di consentire una migliore valutazione dei diversi oggetti specifici della variante in forma schematica sono riportati gli esiti delle verifiche effettuate per gli aspetti ambientali interessati da ciascun obiettivo, sulla base del quadro conoscitivo di cui all'allegato 1 e di specifici approfondimenti nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa privata presentati.

Previsioni POC vigente. Ambito produttivo in loc. Macchiaverde coincidente con la previsione urbanistica del PRG previgente e destinato ad attività produttive, artigianali e commerciali ed ad altri usi compatibili. Per la prossimità con il torrente Savalano, l'area ricade quasi interamente in classe di pericolosità idraulica elevata, dove le trasformazioni sono fortemente limitate o del tutto escluse. E' vietata la residenza di qualsiasi tipo; non sono ammessi alloggi per personale di custodia. Le unità residenziali legittimamente esistenti sono assoggettate a interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, in relazione alla datazione degli edifici, senza ampliamenti.

Funzioni ammissibili. Attività produttive, artigianali e commerciali ed ad altri usi compatibili.

*Valutazione degli effetti:*

Effetti sull'aria e sul clima.

Dal punto di vista degli effetti sull'aria e sul clima questo intervento di variante non produce effetti.

Effetti sulla risorsa idrica e sul sistema approvvigionamento.

Premesso che i fabbisogni indotti dalla nuova funzione sono relativi al solo uso civile, dal punto di vista degli effetti sulla risorsa idrica e sul sistema di approvvigionamento questo intervento di variante non produce effetti.

Effetti sul sistema di smaltimento dei reflui.

Dal punto di vista degli effetti sul sistema di smaltimento dei reflui questo intervento di variante non produce effetti.

Effetti sul sistema suolo. Non è previsto consumo di nuovo suolo. Con la variante si rende pertanto possibile una riconversione ad altri usi dell'area, evitando così di interessare ulteriore suolo inedito. Dal punto di vista degli effetti sul sistema del suolo questo intervento di variante non produce effetti.

Effetti di tipo acustico.

La tipologia di attività da insediare non si ripercuote sul clima acustico dell'area. Dal punto di vista degli effetti di tipo acustico questo intervento di variante non produce effetti.



Effetti su flora, fauna e paesaggio.

Dalla valutazione degli effetti potenziali sulle componenti floristiche e faunistiche dell'area oggetto delle previsioni della variante non emergono criticità. Dal punto di vista degli effetti su flora, fauna e paesaggio questo intervento di variante non produce effetti.

Effetti sul sistema energetico.

Per la realizzazione delle previsioni derivanti dalla nuova funzione introdotta non si prevede un incremento del fabbisogno energetico. Dal punto di vista degli effetti sul sistema energetico questo intervento di variante non produce effetti.

Effetti sul sistema rifiuti.

Dal punto di vista della produzione di rifiuti, la nuova previsione non induce un incremento derivante dalla nuova utenza.

Dal punto di vista degli effetti sul sistema rifiuti questo intervento di variante non produce effetti.

Effetti sulla salute.

Dal punto di vista della salute questo intervento di variante non produce effetti.

Fattibilità e pericolosità delle previsioni (aspetto geomorfologico, idraulico e sismico).

I riferimenti di fragilità rispetto ai parametri di pericolosità /fattibilità non hanno subito alcuna modifica rimanendo invariate le classificazioni del POC vigente.

Dal punto di vista della fattibilità e pericolosità delle previsioni questo intervento di variante non produce effetti.

L'entità degli oggetti della variante, di carattere locale senza impegno di nuovo suolo, determinano la possibilità di procedere in base all'art. 30 della L.R. 65/2014 secondo **la modalità semplificata**.

Le aree oggetto di modifica possono essere considerate tutte all'interno del territorio urbanizzato, così come definito ai sensi della fase transitoria di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014, dove si considera territorio urbanizzato le parti non individuate come esclusiva o prevalente funzione agricola.

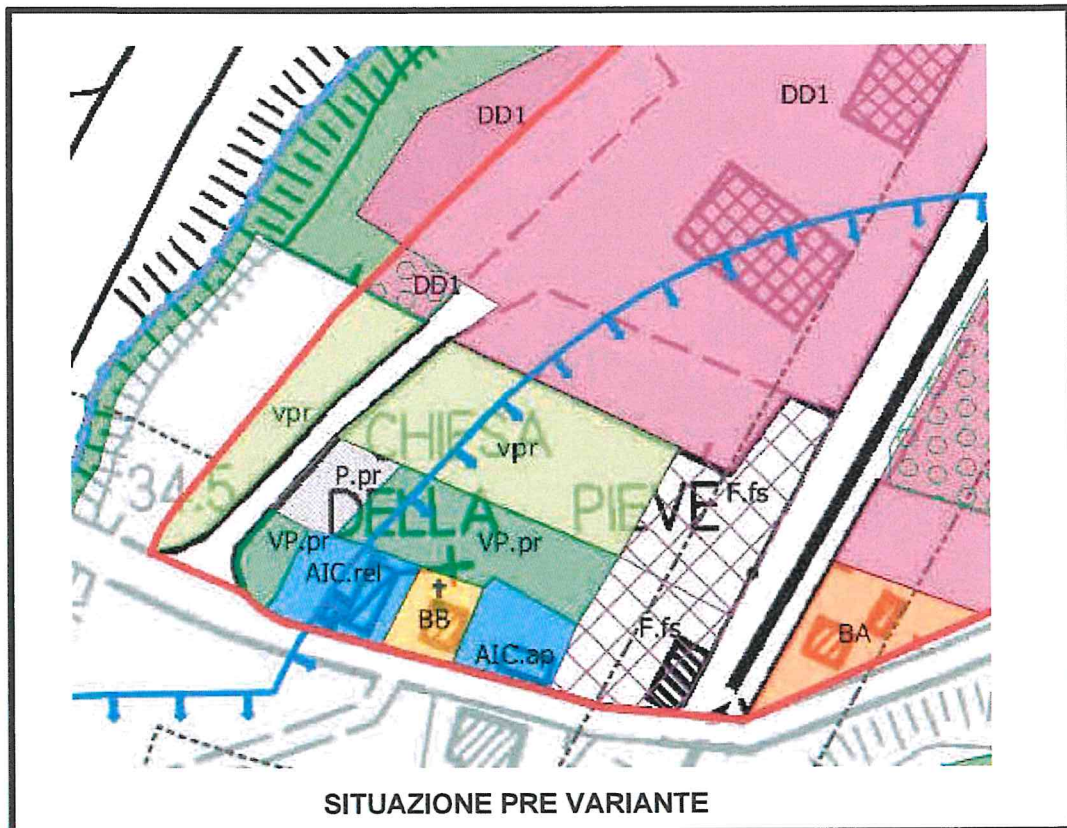
Le previsioni oggetto di variante riguardano una zona articolata nel POC sulle specifiche previsioni del Piano Strutturale, che hanno già avuto valutazioni di coerenza interna in occasione della redazione del POC. Pertanto le modifiche oggetto di variante risultano sostanzialmente coerenti con le previsioni della pianificazione comunale.

Per quanto riguarda la coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, non si ravvisano incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa e con il PIT della Regione Toscana del 2015 che ha acquisito valore di Piano Paesaggistico.

In particolare per quanto riguarda il PIT non si ravvisano incompatibilità con gli obiettivi, prescrizioni, direttive e relative invarianti strutturali inerenti la scheda di Ambito n. 8 della Piana di Livorno-Pisa-Pontedera .

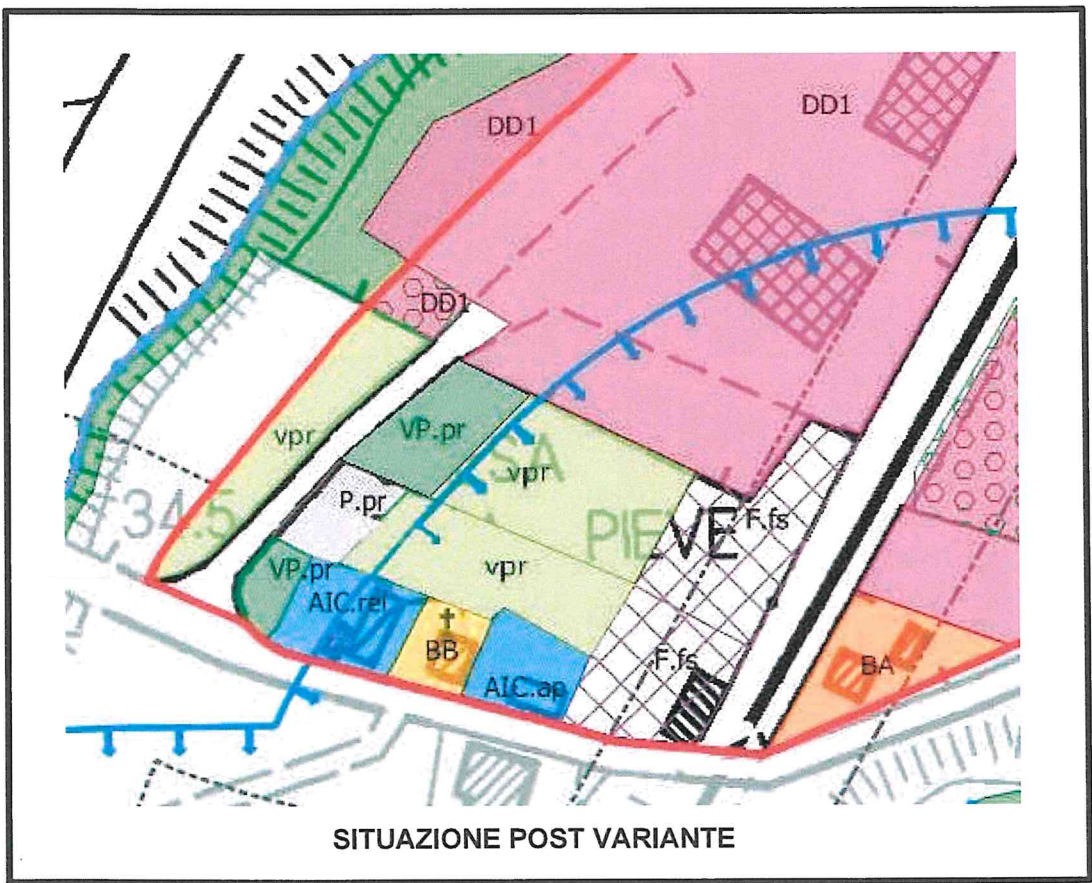
La natura quindi delle modifiche introdotte, con nessun effetto sul dimensionamento e sugli aspetti di pressione, comporta una valutazione dal punto di vista ambientale, che ritiene non sussistano problematiche che possano avere riflessi sulle risorse essenziali e sull'attuazione del piano. La riduzione delle dotazioni (VP pr) è inoltre un aspetto che, rispetto ai quantitativi complessivi del POC può essere ritenuto trascurabile nell'ambito di un bilancio complessivo degli standard.




La proprietà delle aree coinvolte è dell'Amministrazione Comunale di Santa Luce.



	<b>VP.pr</b> Verde Pubblico di progetto.
	<b>vpr</b> Verde privato Urbano.
	<b>P.pr</b> Parcheggio di progetto.





-  VP.pr Verde Pubblico di progetto.
-  vpr Verde privato Urbano.
-  P.pr Parcheggio di progetto.