

COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

PIANO DI RECUPERO DELL'AREA DELL'EX STABILIMENTO PER L'ESTRAZIONE DELL'ACIDO TANNICO IN VIA DEI MILLE A CASTEL DEL PIANO E CONTESTUALE VARIANTE PUNTUALE DI INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE

PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

(art. 23 L.R. 12.02.2010, n. 10 e s.m.i.)

Proponente: TAN S.r.l. Via dei Mille, 20 – 58033 Casteldelpiano c.f. e p.iva 00126010537	Il tecnico:
agosto 2012	

INDICE

PREMESSA

1. INTRODUZIONE

- OBIETTIVI GENERALI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)
- SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

2. PIANO DI RECUPERO- INFORMAZIONI PRELIMINARI

- LO STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE E DELLA VALUTAZIONE
- OBIETTIVI DEL PIANO
- EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI ATTESI DALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI
- FATTIBILITÀ TECNICA, GIURIDICO AMMINISTRATIVA ED ECONOMICO FINANZIARIA DEGLI OBIETTIVI
- LE FORME DI PARTECIPAZIONE

3. CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE

- RAPPORTO CON ALTRI PIANI E PROGRAMMI
- CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE E SUA EVOLUZIONE PROBABILE SENZA IL PIANO/PROGRAMMA
- CARATTERISTICHE AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE DELLE AREE CHE POTREBBERO ESSERE SIGNIFICATIVAMENTE INTERESSATE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI ESISTENTI
- OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE DI INTERESSE CHE SI SONO TENUTI IN CONSIDERAZIONE NEL PROCEDIMENTO DI PIANIFICAZIONE
- INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI
- POSSIBILI MISURE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE A SEGUITO ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO
- LE RAGIONI DELLA SCELTA DELLE ALTERNATIVE INDIVIDUATE
- INDICAZIONI SU MISURE DI MONITORAGGIO AMBIENTALE
- SINTESI NON TECNICA

Premessa

L'Ambito di trasformazione urbana dell'intervento è disciplinato nelle NTA del vigente Regolamento Urbanistico al Cap. 4 "Ambito della trasformazione" (artt.51-52-53-54).

Il presente documento costituisce pertanto l'atto di avvio della Valutazione ambientale strategica (VAS) che concerne l'attuazione del Piano di Recupero dell'area dell'ex stabilimento per l'estrazione dell'acido tannico in Via dei Mille a Castel del Piano e contestuale variante puntuale di integrazione al regolamento urbanistico.

Ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a), della legge regionale 12.02.2010, n. 10, e successive modificazioni e integrazioni, le varianti agli strumenti e gli atti di governo del territorio rientrano nel campo di applicazione diretta della VAS, così come disposto dall'art. 5 bis, comma 1, lett. g).

Pertanto il presente documento, coerentemente con la procedura per la fase preliminare, contiene le indicazioni e i criteri necessari per la definizione dei contenuti del rapporto ambientale, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010, e comprende le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente e i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale.

1. INTRODUZIONE

Il Documento preliminare, secondo quanto richiesto dall'art.23, contiene:

- a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;*
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.*

Il presente documento viene trasmesso dal proponente all'Autorità competente e da questa a tutti i soggetti con competenze ambientali individuati, al fine di acquisire osservazioni e contributi per meglio definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale e delle analisi da svolgere.

OBIETTIVI GENERALI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La procedura di VAS, ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti a livello internazionale e nazionale e regionale, provinciale e comunale.

Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del Piano di Recupero, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi di attuazione del piano o nei successivi livelli di pianificazione e programmazione.

La VAS è avviata durante la fase preparatoria della Variante, ed è estesa all'intero

percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione della stessa.

Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di pianificazione i seguenti elementi:

- aspetti ambientali costituenti lo scenario di partenza rispetto alla quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte di piano;
- valutazione degli scenari evolutivi, delle alternative, degli obiettivi e delle scelte per individuare le misure di mitigazione/compensazione e per calibrare il sistema di monitoraggio.

Per definire i contenuti e l'impostazione del Documento preliminare si è fatto riferimento alla LR 10/2010 e al "Modello analitico per l'elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali" approvato dalla Giunta Regionale Toscana con Decisione n.2 del 27.6.2011, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011.

In particolare il presente Documento preliminare è redatto seguendo per quanto possibile il "Modello per la redazione del documento preliminare di VAS ai sensi dell'articolo 23 L.R. 10/2010", che costituisce l'Allegato B al Modello analitico suddetto.

SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO DI VAS

I soggetti coinvolti nel procedimento sono di seguito:

- Soggetto Proponente: Soc.tà Tan s.r.l.
- Autorità Competente (AC): Ufficio V.A.S., allocato presso l'Unione di Comuni Montani Amiata Grossetano, con sede in Arcidosso, Loc.tà S. Lorenzo, in persona del responsabile pro-tempore Dott. Cesare Papalini.
- Autorità Procedente (AP): Consiglio Comunale, rappresentato dal Sindaco pro-tempore On. Claudio Franci.

I Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) sono:

- Regione Toscana
- Provincia di Grosseto
- Comuni confinanti laddove il Piano prefiguri trasformazioni in grado di incidere sugli assetti insediativi delle realtà contermini
- ASL n°9
- ARPAT (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana) – Dipartimento Provinciale di Grosseto (area Toscana Sud)
- Autorità di bacino n° 6 - Fiume Ombrone
- ATO n°9 Rifiuti - Toscana Sud
- ATO n°6 Acque - Ombrone
- Soprintendenze per i beni architettonici, paesaggistici e ambientali della Toscana
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto

- Consorzio di Bonifica Amiata Val d'Orcia
- Comunità Montana
- Enel Distribuzione Spa
- Telecom Italia Spa
- Acquedotto del Fiora Spa (gestore del servizio idrico integrato)
- Cose.Ca Spa (gestore del ciclo di rifiuti)

Responsabile del procedimento: Geom. Paolo Pericci, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Castel del Piano, contattabile all'indirizzo di Via Marconi 9, 58033 Castel del Piano (GR), tel. 0564.973543, email: p.pericci@comune.casteldelpiano.grosseto.it.

Garante dell'informazione: Dott.ssa Roberta Pieri, Responsabile del Servizio Amministrativo del Comune di Castel del Piano, contattabile all'indirizzo di Via Marconi 9, 58033 Castel del Piano (GR), tel. 0564.973522, email: r.pieri@comune.casteldelpiano.grosseto.it.

Le comunicazioni dirette ai richiamati soggetti appartenenti all'Amministrazione comunale di Castel del Piano possono essere trasmesse tramite l'indirizzo p.e.c.: comune.casteldelpiano@postacert.toscana.it.

In relazione alle consultazioni del processo di valutazione, sarà coinvolto anche il pubblico (persone fisiche o giuridiche nonché, ai sensi della legislazione vigente, le associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone) attraverso la messa a disposizione del presente documento sul sito del Comune, con contestuale informativa sui quotidiani locali, in ottemperanza con quanto previsto all'art.25 della L.R. 10/2010.

2. PIANO DI RECUPERO- INFORMAZIONI PRELIMINARI

LO STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE E DELLA VALUTAZIONE

Descrizione dell'area

Il Piano di Recupero ha per oggetto l'intervento di riqualificazione dell'Area posta all'interno del centro abitato di Castel del Piano di proprietà della società Tan s.r.l. con sede in Castel del Piano, Via dei Mille n. 20..



Veduta aerea della zona con evidenziata l'area in oggetto

Nel Regolamento Urbanistico vigente tutta l'area è identificabile nelle Tav. 04 "Castel del Piano - Destinazioni urbanistiche" n° 6 e n° 10.

In tale cartografia del vigente RU viene riportato tutto il comparto C1 dove al suo interno si trova l'area soggetta a Piano di Recupero.

Attualmente sull'area sono presenti alcuni edifici di non recente realizzazione più o meno utilizzati a servizio di una attività di betonaggio e trattamento inerti che, data la localizzazione all'interno del centro abitato crea alcune criticità logistiche, funzionali ed ambientali.

Storicamente l'area è stata destinata ad un impianto di trattamento del Tannino.

Il piano strutturale vigente inserisce l'area tra quelle da riqualificare indicando nel dettaglio quanto segue.

“L'intervento di recupero e riqualificazione dell'area dell'ex Tannino, stante l'importanza strategica della collocazione urbana della fabbrica (adiacenza allo sviluppo urbanistico dei Viali e al parco urbano di Campogrande), dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- L'area dovrà diventare uno spazio di raccordo fra le zone dei Viali e del Parco
- L'articolazione e l'arredo degli spazi pubblici dovranno sottolineare il passaggio dalla città costruita al parco

- Allo scopo di creare una zona multifunzione, oltre all'attività residenziale, si dovrà insediare almeno una delle seguenti attività: attività ricettive, attività commerciali, attività terziarie direzionali, attività riguardanti servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico

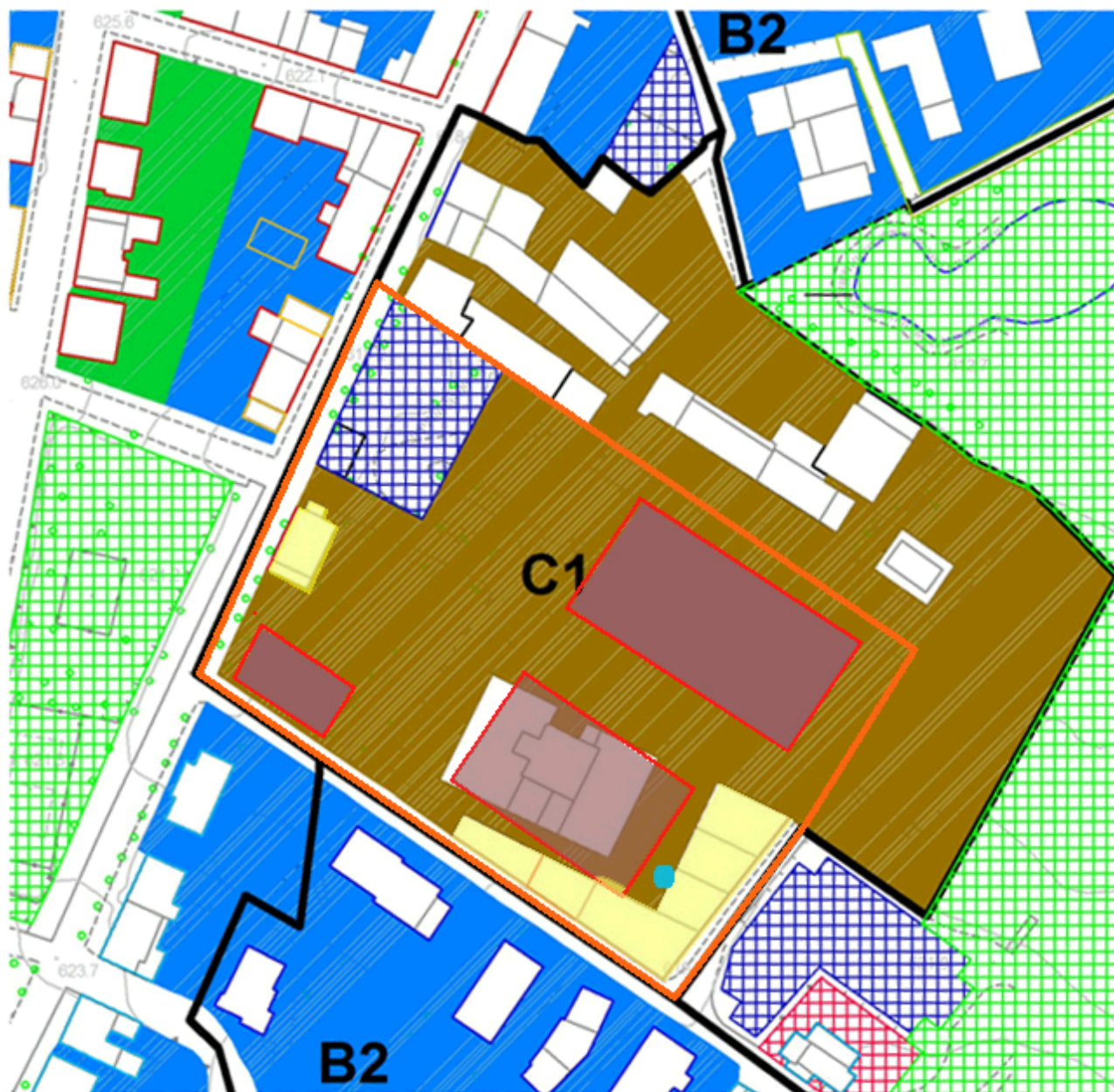
Il P.S. promuove il recupero dell'edificio principale e della ciminiera dell'ex Tannino, quali memorie storiche della comunità ed elementi di archeologia industriale di valore. Tale azione potrà attuarsi in sede di redazione del R.U. anche attraverso l'attribuzione di un incremento di quantità edilizie ad un progetto che preveda il recupero degli immobili descritti rispetto ad un progetto che preveda la loro demolizione”.

Il R.U. non ha invece inserito l'area in oggetto tra quelle trattate e per questo si rende necessaria la redazione di un piano di recupero di attuazione dell'intervento in variante al R.U. vigente nel quale vengono riutilizzate tutte le volumetrie esistenti circa 21.000 mc. e viene richiesto un minimo incremento volumetrico di circa 4.000 mc. per un volume urbanistico fuori terra totale di circa 25.000 mc.

Gli elementi salienti della proposta progettuale consistono nella realizzazione di un insediamento misto con destinazioni commerciale, terziario direzionale e residenziale in ottemperanza a quanto dettato dal P.S., con recupero della ciminiera esistente, demolizione e ricostruzione dell'edificio ex Tannino, nel rispetto quasi totale degli elementi formali e dimensionali anche in questo caso in ottemperanza a quanto dettato dal P.S.

I benefici più evidenti derivanti dall'intervento dovrebbero essere il completo recupero dell'area e dell'intorno con il trasferimento di un'attività che presenta criticità sia dal punto di vista del rumore, delle emissioni in atmosfera, del traffico veicolare pesante, dell'aspetto estetico e della fruibilità degli spazi da parte della collettività. Il recupero delle testimonianze storico architettoniche, sia dal punto di vista della loro ristrutturazione (e quindi manutenzione) sia dal punto di vista del loro riutilizzo funzionale. Il completo rispetto delle indicazioni del P.S.

Estratto dalla Tav. 04 con sovrapposizione dei nuovi interventi



- perimetro dell'area soggetta a piano di recupero
- ciminiera soggetta a salvaguardia
- area di sedime dei nuovi fabbricati
- fabbricati oggetto di demolizione

L'area nella pianificazione urbanistica comunale: I PIANI VIGENTI

Attualmente i piani vigenti sono:

- *Piano di Indirizzo Territoriale* della Toscana, approvato dal Consiglio Regionale, con delibera n. 72 ai sensi dell'art. 17 della legge regionale 1/2005, il 24/07/2007;
- *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*, approvato con la DCP n. 20 dell'11/06/2010. In particolare il Piano di Recupero in oggetto è coerente con l'art. 26 al comma 11, art. 27 comma 6 e all'art. 30 delle Norme Tecniche.
- *Piano Strutturale* approvato in data 29/03/2005 con delibera n°8. In particolare il Piano di Recupero in oggetto è coerente con gli artt. 38 e 39. delle Norme Tecniche
- *Regolamento Urbanistico* approvato con Delibera di C.Comunale n° 29 del 23/09/2006. In particolare il Piano di Recupero in oggetto è coerente con gli artt. 51, 52, 53 e 54 delle Norme Tecniche di Attuazione.

OBIETTIVI ED AZIONI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero in Variante al R.U. non modifica gli obiettivi generali del RU approvato.

Esso è finalizzato a dare attuazione alle previsioni relative agli artt. 51-52-53-54 delle NTA vigenti, utilizzando modalità e procedure di intervento all'interno del quadro degli obiettivi, delle previsioni e dei dimensionamenti che il vigente RU ha definito per l'Ambito Urbano C1.

Rimangono pertanto validi gli obiettivi indicati all'artt. 51-52 "Ambito della trasformazione", ed in particolare:

Art. 51: Ambito C1 che comprende le aree non edificate e contigue centri urbani nelle quali è prevista una trasformazione urbanistica con la realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuova edificazione, corrispondenti alle "zone omogenee di tipo C e D" del D.M. n° 1444 del 2/4/1968;

Art. 52: Nelle aree che il R.U. classifica all'interno dell'Ambito C1 l'intervento si attua previa approvazione di Piano Attuativo ad iniziativa pubblica o privata e secondo le norme contenute nella Scheda Norma relativa a ciascun intervento.

Il primo e principale obiettivo del Piano di Recupero in Variante al R.U. diviene pertanto quello di rifunzionalizzare il comparto edilizio presente: il recupero e la riconversione di questo patrimonio edilizio ed economico può avvenire soltanto superando l'originaria vocazione monofunzionale dell'area e costruendo un modello coordinato ed innovativo di offerta commerciale e di commistione di funzioni, capace di rigenerare la centralità dell'abitato nell'organizzazione e nello sviluppo della città.

Altrettanto importante è la necessità di rinnovare e qualificare lo spazio, i fabbricati ed il tessuto sociale attuale al fine di ridare vita ad un'area in forte degrado con una risistemazione funzionale e razionale dei fabbricati e delle loro funzioni, con nuovi spazi aggregativi che possano permettere la totale fruizione oggi compromessa.

Altro obiettivo è l'adeguamento dell'attuale sistema viario e della sosta per incentivare la mobilità alternativa e per completare e riorganizzare la viabilità limitrofa all'area di recupero, attraverso la selezione dei flussi di traffico lungo la via dei Mille e Via Campogande. E' necessario anche potenziare le dotazioni di parcheggi pubblici e pertinenziali nell'area e favorire la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili connessi alla nuova sistemazione.

Le azioni fin'ora descritte dovranno favorire interventi di edilizia sostenibile attraverso l'impiego di fonti di energia rinnovabile e di dispositivi per la riduzione dei consumi idrici e energetici, opere ed azioni per il potenziamento della raccolta differenziata e adeguare il sistema di smaltimento dei reflui.

EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI ATTESI DALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Al fine di identificare i possibili impatti originati dagli interventi contenuti nel PdR nei confronti delle principali tematiche ambientali rilevanti, si elencano le principali componenti ambientali per le quali gli interventi previsti potrebbero generare effetti significativi:

Acqua – se presenti, possibili interferenze con le sorgenti; possibili alterazioni delle falde con il collettamento delle acque scure e delle acque chiare nella fognatura comunale; aumento del consumo idrico per gli abitanti e gli utenti che si insedieranno nell'area; gestione delle acque superficiali e del fosso parzialmente tombato che si trova nell'area di intervento.

Suolo – verifica della morfologia e stratificazione del terreno atta a sopportare i nuovi carichi; rischio sismico.

Mobilità - impatto generato dal nuovo tipo di traffico veicolare.

Aria – emissioni dovute a un diverso sistema di traffico; emissioni dovute alla climatizzazione estiva ed invernale delle abitazioni e del terziario.

Rifiuti – generazione di nuovi rifiuti.

Energia – gestione dell'energia necessaria all'efficienza edilizia che si insedierà nell'area.

Tutela degli elementi storico-architettonici - rapporto con gli elementi edilizi da conservare in virtù del loro utilizzo futuro e/o delle operazioni atte a mantenere integre le strutture.

Rumore – emissioni acustiche dovute al traffico indotto.

Radiazioni non ionizzanti – inquinamento elettromagnetico dovuto alla presenza di linee ad alta tensione e/o impianti di telefonia mobile.

Inquinamento luminoso – interferenza dei sistemi di illuminazione con le attività che si andranno ad insediare e con le strutture edilizie limitrofe esistenti.

Inquinamento acustico – livelli di rumore sopra le soglie normative derivati dai nuovi insediamenti edilizi e dalle nuove previsioni di traffico veicolare

Inquinamento visivo – impatto visivo dei nuovi sistemi edilizi

Per l'U.T.O.E. Castel del Piano la valutazione degli effetti ambientali prende come riferimento le seguenti risorse:

U.T.O.E. CASTEL DEL PIANO

Tabella 1.1

Risorsa	indicatore	fragilità	Descrizione fragilità
Acqua	Sorgenti presenti	alta	Alto numero di presenze di sorgenti (26)
	Vulnerabilità falda	alta	Gran parte del territorio è a vulnerabilità alta
	Approvvigionamento idrico	bassa	Stante la consistente disponibilità di risorsa eventuali problemi di approvvigionamento derivano dall'efficienza degli impianti e dagli usi impropri
	Depurazione	nulla e media	La fragilità è media per quella parte di territorio urbanizzato servito dal depuratore delle Cellane
Suolo	Cave e siti da bonificare	bassa	Esiste una cava dimessa da mettere in sicurezza
	Pericolosità geomorfologia	bassa	
	Pericolosità idraulica	nulla	
Mobilità	Efficienza delle infrastrutture per la mobilità	media	Situazioni critiche: - collegamenti zona artigianale delle Cellane - collegamento zona via Pisa e via Lucca - parcheggi centro storico

Dalle valutazioni contenute nel Regolamento Urbanisco Comunale conseguono impatti da verificare prevalentemente sulle tematiche: acqua, suolo e mobilità.

Si devono aggiungere poi gli effetti legati all'insediarsi di residenza e di strutture per il terziario (possibili modeste emissioni atmosferiche derivanti dal traffico indotto e dalle nuove residenze che si andranno ad insediare, eventuale incremento dei consumi di acqua ed energia e della produzione di rifiuti) nonché legati alla tutela degli elementi

storico-architettonici presenti.

Di seguito si produce una valutazione preliminare dei sistemi ambientali presumibilmente interessati.

1. SISTEMA DELLE ACQUE

1.1 Acque superficiali

L'area d'intervento ricade nell'ambito del bacino imbrifero del fosso Munistaldo, tributario del fiume Ente e parte integrante del bacino del fiume Ombrone.

Per quanto riguarda la qualità delle acque, sebbene non siano disponibili dati analitici relativi ai principali indici utili alla definizione dello stato ecologico del corso d'acqua, così come previsto dal D. Lgs. 152/06, non si ritiene sussistano motivi di criticità particolarmente rilevanti sia per il collettamento del sistema fognario profondo all'impianto di depurazione, sia per l'alimentazione continua del fosso da parte della sorgente del Munistaldo, ubicata ad una quota di circa 660 m s.l.m. e caratterizzata da un'ottima qualità delle acque.

L'intervento in progetto prevede il collettamento delle acque superficiali nella fognatura comunale delle acque chiare e quindi, l'interazione dello stesso intervento nei riguardi delle acque superficiali sarà praticamente nullo.

Si rende necessario procedere ad un accurato studio idrologico - idraulico che, a prescindere dal rispetto della normativa vigente, consenta di verificare la presenza di ambiti territoriali interessati da allagamenti in relazione alle piogge particolarmente intense degli ultimi anni ed ai tempi di ritorno previsti dalla stessa normativa.

Ovviamente, detto studio dovrà farsi carico di verificare il comportamento idraulico del fosso anche in relazione ai tratti "tombati" ed ai tratti "liberi" che caratterizzano, ormai da molti anni, lo stesso corso d'acqua.

I risultati del suddetto studio e la definizione degli eventuali interventi di mitigazione e/o di messa in sicurezza verranno definiti in accordo con il Comune ed, in particolar modo, con l'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone al quale fa capo lo stesso fosso Munistaldo.

1.2 Sorgenti

Nell'ambito dell'area d'intervento non è stata rilevata la presenza di sorgenti e per tale ragione non si rilevano criticità legate a tale aspetto.

L'unica sorgente degna di rilievo presente nel bacino sotteso è rappresentata, infatti, dalla Sorgente Munistaldo la cui emergenza è ubicata ad una quota di circa 660 m s.l.m. ovvero ad una quota superiore di ben 45 m rispetto a quella d'intervento.

1.3 Acque sotterranee

L'assetto idrogeologico dell'area è legato alla presenza di rocce vulcaniche del Monte Amiata che, come è noto, sono caratterizzate da una bassa permeabilità primaria (per porosità) e da una permeabilità secondaria medio – alta (per fratturazione).

Ne consegue un elevato coefficiente d'infiltrazione delle acque come testimoniano le sorgenti di trabocco presenti in corrispondenza del contatto tra gli affioramenti vulcanici ed il sottostante Complesso Alloctono caratterizzato da una bassa permeabilità (aquiclude).

In corrispondenza dell'area non si hanno notizie puntuali circa la presenza di falde, ma dalla interpretazione della cartografia predisposta da Calamai ed alii (1970), si ritiene verosimile ipotizzare la presenza di una falda freatica caratterizzata da un livello piezometrico localizzato ad una quota di circa 15 – 18 m che defluisce in direzione circa E – W.

E' molto probabile che nei riguardi di tale falda l'intervento non rappresenterà criticità per il collettamento delle acque scure e delle acque chiare nella fognatura comunale.

La realizzazione di aree a verde, inoltre, potrà favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno mantenendo una sorta di alimentazione della falda sopra descritta.

In occasione della realizzazione dei sondaggi geognostici sarà, comunque, possibile valutare la qualità delle acque di falda e controllare l'eventuale interferenza antropica che, tuttavia, dovrebbe risultare del tutto assente e/o di bassissima rilevanza.

Sono previsti prelievi idrici diretti mediante pozzi destinati all'irrigazione del verde, mentre il fabbisogno per uso umano verrà assicurato dalla rete acquedottistica comunale.

2. SUOLO

2.1 Geomorfologia

La zona d'intervento è ubicata ad una quota di circa 615 m s.l.m. in un contesto morfologico pianeggiante non interessato da fenomeni di dissesto geomorfologico potenziali o in atto con i quali possa interferire l'intervento stesso.

2.2 Geologia e geotecnica

Sotto l'aspetto geologico e litologico i terreni d'imposta dell'intervento sono rappresentati da una unità vulcanica, a composizione prevalentemente trachitica, caratterizzata da porzioni alterate più o meno fratturate e da porzioni litoidi scarsamente alterate a struttura massiva.

Al di sopra è presente una coltre di alterazione dello stesso litotipo dello spessore di circa 2 – 3 m; detta coltre è composta da una matrice sabbiosa più o meno argillosa nella quale sono immersi frammenti litici e blocchi litoidi di dimensioni variabili.

Detta variabilità potrebbe rappresentare, certamente, una criticità nei riguardi dell'intervento e, per tale ragione, si ritiene opportuno eseguire, preventivamente, una campagna geognostica articolata su sondaggi meccanici e prove geotecniche e/o geomeccaniche finalizzate alla definizione del relativo modello geotecnico.

Detta indagine verrà completata da un'indagine geoelettrica finalizzata a verificare sia lo sviluppo areale che verticale dei litotipi sopra richiamati anche allo scopo di evidenziare la presenza di materiali a grana fine caratterizzati da una diversa consistenza (ad es: farina fossile).

In tal modo sarà possibile definire, con la dovuta affidabilità, la tipologia ed il dimensionamento delle fondazioni al fine di scongiurare criticità legate alle componenti del suolo.

2.3 Rischio sismico

L'intervento in questione si colloca in Zona sismica 3 e tale circostanza rappresenta di per

se una potenziale criticità; per tale ragione, l'intero progetto dovrà essere definito sulla base della normativa sismica recentemente emanata ed, in particolare, sia sotto l'aspetto geognostico, nel rispetto della normativa regionale (Regolamento 36/R del 2009), sia sotto l'aspetto geotecnico – costruttivo, nel rispetto delle NTC 2008..

Inoltre, a prescindere dalle verifiche sismiche sopra ricordate, sarà necessario procedere alla valutazione degli effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico procedendo alla micro zonizzazione sismica dell'area condotta secondo le specifiche tecniche di cui all'O.D.P.C.M. n° 3907/2010.

Ciminiera

Il mantenimento di alcuni elementi chiave del carattere architettonico originario è un elemento qualificante per l'area e per l'intero quartiere. Emergono però delle criticità nella volontà di mantenere inalterata la struttura originaria della ciminiera, quale elemento simbolo della storia produttiva dell'area. Dovranno essere affrontate in maniera approfondita le tematiche della sicurezza statica e dei possibili impatti significativi sulle componenti ambientali dopo aver effettuato la scelta tecnica e costruttiva per il recupero architettonico di tale struttura.

Un puntuale motivo di criticità è rappresentato, certamente, dalla presenza della vecchia ciminiera dello stabilimento di produzione del tannino; quest'ultima, infatti, con i suoi 52 m di altezza costituisce, da un lato, un potenziale pericolo per l'area dell'intervento e, dall'altro, una testimonianza del periodo storico produttivo della zona e, nello stesso tempo, un raro esempio di edificio industriale dell'Amiata.

Tra le possibili soluzioni: una, potrebbe prevedere la demolizione e ricostruzione della stessa ciminiera sulla base di dimensioni più contenute, piuttosto che prevedere un intervento di consolidamento del manufatto e del sistema fondale anche in relazione all'adeguamento sismico e ambientale.

3. MOBILITA'

La nuova sistemazione non presenta situazioni critiche per le quali si rende necessaria l'attività di valutazione. Il PdR prevede infatti la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico (legati alle attività del commercio e terziario) e ad uso privato del fabbricato residenziale che migliorano la situazione attuale dell'area in oggetto. Il traffico veicolare pesante viene a scomparire e viene sostituito da un flusso veicolare legato alla residenza stabile non influente, mentre è trascurabile il traffico legato alle attività lavorative.

4. ARIA

Le emissioni che deriveranno dalle nuove unità immobiliari produttive e residenziali dovranno essere estremamente contenute; l'aumento delle emissioni di Co2 in atmosfera, dovuto all'incremento dei flussi di traffico della clientela e personale di servizio, non determinerà un impatto significativo sull'ambiente.

5. RIFIUTI

I rifiuti prodotti dalle nuove attività che si insedieranno non compromettono l'attuale capacità di gestione e smaltimento, rimanendo nei parametri attuali di sostenibilità per l'azienda consortile di zona. Non si ravvedono pertanto effetti negativi rilevanti.

6. ENERGIA - FONTI RINNOVABILI (art. 25 delle NTA del RU)

Le nuove funzioni che saranno svolte nei fabbricati in progetto non richiedono carichi energetici significativi, tranne che per quelli destinati al settore commercio. Non si riscontrano effetti negativi se ogni edificio sarà dotato di impianti per l'utilizzo delle fonti rinnovabili come da **Decreto Rinnovabili** (Dlgs 28 del 3 marzo 2011) per il quale i nuovi progetti degli edifici debbano prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

7. RUMORE

La nuova sistemazione non presenta situazioni critiche per le quali si rende necessaria l'attività di valutazione.

8 . RADIAZIONI NON IONIZZANTI

Nelle immediate vicinanze del sito non vi sono linee ad alta tensione né impianti SRB di telefonia mobile, pertanto non si ravvedono effetti negativi rilevanti.

9. INQUINAMENTO LUMINOSO

La nuova sistemazione non presenta situazioni critiche per le quali si rende necessaria l'attività di valutazione.

10. INQUINAMENTO ACUSTICO

Quanto proposto non costituisce alcuna attività che di per sé produce particolare rumore sopra le soglie normative.

11. INQUINAMENTO VISIVO

Da un punto di vista visivo il nuovo insediamento sarà caratterizzato da opere che non determinano particolari forme di impatto negativo significativo in quanto sarà costituito da n. 3 corpi di fabbrica di proporzionate dimensioni, ciascuno con sviluppo dai due ai tre piani fuori terra e tipologie architettoniche e costruttive conservative dei caratteri dei fabbricati precedenti per le funzioni produttive e coerenti con l'abitato di Castel del Piano per l'uso residenziale.

FATTIBILITÀ TECNICA, GIURIDICO AMMINISTRATIVA ED ECONOMICO FINANZIARIA DEGLI OBIETTIVI

Dal punto di vista della fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria, il Piano non presenta caratteristiche che richiedano approfondimenti, speciali procedure amministrative o la richiesta di particolari pareri, nullaosta, al di là dell'ordinario iter di redazione degli atti di governo del territorio.

Anche gli aspetti di monitoraggio, partecipazione, consultazione e informazione sul processo di valutazione non presentano caratteristiche che richiedano impegni all'Amministrazione e agli Uffici Comunali fuori dalla prassi ordinaria.

Il programma della valutazione si basa sui fondi ordinari previsti per la redazione del Piano e per l'attività ordinaria dell'Amministrazione: considerati i contenuti del Piano e l'entità degli effetti attesi non sono richiesti fondi specifici per il percorso di valutazione né per il monitoraggio e la diffusione dei suoi risultati.

LE FORME DI PARTECIPAZIONE

L'informazione, la partecipazione e l'accessibilità dei contenuti saranno garantiti prima dell'adozione del PdR in Variante al R.U., in modo che i soggetti interessati possano prenderne visione.

Del presente Documento potrà essere presa visione dai soggetti interessati attraverso il sito internet del Comune di Castel del Piano o presso il Servizio Urbanistica durante gli orari di apertura al pubblico.

Contestualmente a questi atti sarà emesso un Pubblico avviso per informare i cittadini del percorso, finalizzato ad offrire la possibilità di presentare contributi sui contenuti specifici della variante e sui suoi effetti.

L'Amministrazione Comunale, con il supporto dei tecnici incaricati della redazione della PdR in Variante al R.U., potrà inoltre organizzare e pubblicizzare incontri strutturati per fare emergere ulteriori contributi dei soggetti interessati.

Gli incontri pubblici verranno pubblicizzati a mezzo stampa e sito internet.

Gli apporti delle istituzioni e dei soggetti interessati saranno presi in considerazione e di tali contributi dovrà essere dato conto nella Relazione di Sintesi che conclude il percorso di Valutazione Ambientale Strategica.

Al fine di facilitare la consultazione dei documenti e l'interlocuzione con l'Amministrazione, verrà inserito sulla home page del sito web del Comune un link che permetterà di entrare nell'apposita sezione in cui verranno raccolti tutti i documenti prodotti.

Preliminarmente all'adozione degli atti deliberativi da parte dell'amministrazione procedente, la Relazione di Sintesi verrà resa pubblica sul sito internet comunale, a disposizione delle istituzioni e dei soggetti interessati.

Pareri, segnalazioni, proposte, contributi saranno acquisiti dal Responsabile del Procedimento prima dell'adozione del PdR; ulteriori contributi potranno essere presentati nell'ordinario periodo di osservazioni, in cui il Piano sarà consultabile pubblicamente nelle modalità consuete.

La Relazione di Sintesi verrà allegata agli atti da adottare ai sensi della L.R.1/2005.

Gli esiti del processo di valutazione sono sottoposti all'esame degli organi competenti dell'Amministrazione al momento dell'adozione.

3. CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Informazioni da riportare nel Rapporto Ambientale (RA)

All'interno del processo di VAS, il Rapporto Ambientale (RA) rappresenta il documento cardine e in base ai contenuti del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Il RA costituisce lo strumento fondamentale per la consultazione dell'Autorità Competente e degli altri soggetti competenti in materia ambientale, chiamate ad esprimere il parere sui possibili effetti sull'ambiente, e per la partecipazione dei cittadini invitati ad esprimere osservazioni e contributi.

Contenuti e obiettivi

Nel Rapporto Ambientale, secondo quanto disposto nell' Allegato 1 del D. Lgs. 152/2006, occorre provvedere:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del Piano di recupero in Variante al R.U. con la pianificazione sovraordinata;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza il PdR;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che sono interessate alle trasformazioni;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, in particolare quelli relativi alle aree di particolare rilevanza ambientale;
- e) possibili impatti significativi sull'ambiente; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- f) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del PdR;
- g) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate nella raccolta delle informazioni richieste;
- h) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani o del programma proposto;
- i) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Nel RA, saranno dettagliatamente illustrati i contenuti e gli obiettivi, le compatibilità ambientali e le modalità per il monitoraggio.

Rapporto con piani e programmi pertinenti

L'analisi del contesto programmatico, ovvero della pianificazione sopra ordinata è finalizzata essenzialmente a valutare la congruenza degli obiettivi del PdR a quelli del Regolamento Urbanistico, del piano Territoriale di Coordinamento e del Piano di Indirizzo Territoriale.

Operativamente l'analisi del contesto territoriale sarà condotta utilizzando delle "matrici di coerenza" mediante le quali sarà possibile comparare gli obiettivi del PdR con quelli del R.U., P.I.T e P.T.C.P. e valutare se sono coerenti e concorrenti (😊), coerenti (🙂), indifferenti (😐), o incoerenti (😞).

Stato attuale dell'ambiente

La costruzione del quadro conoscitivo rappresenta, nel processo della VAS, la fase propedeutica alla valutazione ambientale del PdR, attraverso quest'ultima sarà possibile effettuare la caratterizzazione delle principali matrici ambientali potenzialmente interessate dall'attuazione delle area di trasformazione e valutare l'entità dell'impatto generato su di esse dalle azioni previste dalle stesse.

Valutazione dei potenziali effetti ambientali

La valutazione degli effetti sulle componenti ambientali eventualmente influenzate, sarà affrontata attraverso l'individuazione e la descrizione degli impatti significativi che le proposte d'intervento potrebbero avere sull'ambiente. Tale attività sarà strutturata, dove possibile, in un'analisi di tipo quantitativo, che individua le pressioni sull'ambiente, ed un'analisi qualitativa, che rapporta la proposta d'intervento alle principali componenti ambientali dell'area di nuovo impianto.

Questa valutazione sarà condotta ricorrendo ad una "matrice di verifica degli impatti".

In questo modo sarà possibile individuare gli indirizzi operativi volti a ridurre i potenziali effetti negativi derivanti dai nuovi interventi.

Misure previste

Le risultanze che scaturiranno dalla valutazione delle componenti ambientali influenzate dalla proposta saranno volte a fornire, dove possibile, indicazioni in merito a possibili elementi/aspetti da prendere in considerazione e nei confronti dei quali adottare idonee misure per eliminare o mitigare gli impatti potenzialmente negativi e valorizzare quelli positivi ed assicurare il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale del RU.

Monitoraggio

L'attività di monitoraggio verifica il grado di attuazione delle previsioni del piano e l'efficacia delle azioni stesse, oltre che l'evoluzione del contesto, al fine di poter prevedere per tempo effetti negativi non previsti derivanti dall'attuazione del medesimo piano e di "riorientare" lo strumento qualora le sue previsioni si rivelino non adeguate o non più aggiornate alla situazione esistente.

Consultazione e partecipazione

Tutto il processo di VAS è caratterizzato dalla partecipazione e dalla condivisione del processo di formazione del Piano di Recupero.

Per la VAS del Piano di Recupero in esame, al fine di garantire un'ampia partecipazione al processo decisionale, promuoverà, in conformità agli adempimenti previsti nella L.R. 1/2005 e s.m.i., specifiche modalità di consultazione e partecipazione per le diverse fasi del processo di valutazione.

Sintesi non tecnica

Le informazioni che andranno a costituire il RA debbono poi essere riassunte sotto forma di sintesi non tecnica, allo scopo di rendere accessibili e facilmente comprensibili al pubblico i principali elementi contenuti nel RA.

La sintesi non tecnica sarà strutturata sotto forma di documento separato per favorire una più semplice ed efficace diffusione.