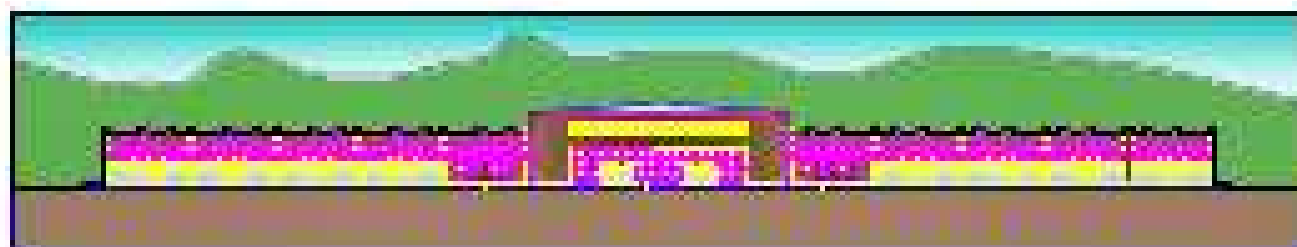


Comune di Castel San Niccolò

Schema di lottizzazione località Ponte del Rio



Documento di valutazione Integrata del piano attuativo ai sensi del Tit. II cap.I della L.R. n. 1/2005 e del regolamento n. 4/R approvato con D.P.G.R. del 09/02/2007.

Relazione di sintesi

Committente : Marino fa Mercato S.p.A
loc. Castelnuovo 105- 52010 Subblano (AR)

Progettisti:

Ing. Giuseppe Donatelli

via Dante Alighieri n. 47 52012 Bibbiena (AR)

Arch. Infor Francesca Donatelli

via Ponte alle Mosse 17b 50144 Firenze

Studio Tecnico Associato Pagetti & Fabbrini

via Roma 6 Strada in Casentino (AR)

Data : Ottobre 2008

VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN ZONA D2 IN LOC. PONTE DEL RIO

RELAZIONE DI SINTESI

(art. 10 Regolamento n. 4/R approvato con D.P.G.R. del 09.02.2007)

1 – INTRODUZIONE

I contenuti di questo documento espongono la sintesi del processo di Valutazione Integrata del progetto relativo al Piano di Lottizzazione in zona D/2, denominato “Ponte del Rio”, inserito nel Regolamento Urbanistico del Comune di Castel S. Niccolò.

In relazione al piano attuativo in oggetto e data la modesta complessità delle previsioni urbanistiche in esso contenute, si è operato accorpendo le fasi di valutazione iniziale e valutazione intermedi in un'unica fase, coerentemente a quanto disposto dal Regolamento n. 4/R approvato con D.P.G.R. del 09.02.2007.

La lottizzazione in oggetto nasce come previsione del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione n. 11/CC del 29.05.2006.

In fase di redazione ed approvazione del P.S. furono effettuate le attività di valutazione e le attività di valutazione degli effetti ambientali di cui, rispettivamente, all'art. 24 comma 3 e 32 della L.R. n. 5/95; furono inoltre individuati i criteri per la definizione e valutazione dei piani e programmi di settore, ai sensi dell'art. 24 comma 4 della citata L.R., come di seguito specificato:

- a) Indicazioni per il R.U. - parte III punto 3 della relazione sulle attività valutative del piano strutturale;
- b) indicazioni per i piani attuativi - parte III punto 5 della relazione sulle attività valutative del piano strutturale.

In fase di redazione ed approvazione del R.U., avvenute nella fase di passaggio tra la L.R. n. 5/95 e la L.R. n. 1/2005, la valutazione di compatibilità ambientale dei nuovi insediamenti pur non strettamente indispensabile sulla base di quanto disposto dalla Circolare illustrativa approvata con D.P.G.R. n. 289/2005, era stata comunque effettuata e contenuta nel punto 9 della relazione generale del R.U.; tale documento conteneva quindi anche la valutazione ambientale del nuovo insediamento interessante la zona D/2 in loc. Ponte del Rio.

In tutte le fasi di elaborazione, redazione ed approvazione sia del P.S. che del R.U. che, si sono svolti numerosi incontri pubblici, indirizzati ai cittadini, agli operatori economici ed ai tecnici operanti in zona, allo scopo di dare massima pubblicità ai procedimenti in corso e per attivare la partecipazione di tutti i soggetti potenzialmente interessati, mettendo loro a disposizione le informazioni relative alla valutazione di tutte le trasformazioni in atto sul territorio comunale.

In questa fase finale di attuazione delle previsioni del R.U., che interessa specificamente una porzione della citata zona D/2 in loc. Ponte del Rio, per la realizzazione di un intervento di edilizia commerciale proposto dalla ditta MARINO FA MERCATO S.p.A., è stato redatto uno specifico documento di valutazione integrata del piano attuativo, ai sensi del Titolo II Capo I della L.R. n. 1/2005 e ss.mm. ed ii., nonché del Regolamento n. 4/R approvato con D.P.G.R. del 09.02.2007.

La partecipazione è quindi proseguita attraverso la diffusione dei documenti inerenti l'attività di valutazione del piano attuativo mediante:

- a) affissione all'Albo Pretorio del Comune del rapporto di valutazione integrata redatto dal sottoscritto;
- b) inserimento dello stesso e del documento di valutazione integrata sul sito del Comune;
- c) invio del rapporto di valutazione integrata al seguente elenco di soggetti interessati:

Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio
Autorità di Bacino del Fiume Arno
Soprintendenza per i B.A.P.P.S.A.E. di Arezzo
Provincia di Arezzo
Assessorato urbanistica e assetto del territorio
Comunità Montana del Casentino
Comune di Montemignai
Comune di Poppi
Comune di Pratovecchio
A.S.L. 8 AREZZO
A.R.P.A.T.
Dip. Provinciale di Arezzo
A.A.T.O. N. 4 ALTOVALDARNO
Nuove Acque S.p.A.
Coingas S.p.A.
Enel Distribuzione S.p.A.
Telecom Italia S.p.A.
Associazione commercianti
Confesercenti Casentino
Confartigianato
Coldiretti
C.I.A.
Società della Salute del Casentino – c/o Comunità Montana
Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo
Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo
Locat S.p.A. (ditta confinante)
Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Fiesole (ditta confinante)

I documenti suddetti, nonché gli elaborati del Piano attuativo sono stati quindi messi a disposizione del pubblico per il periodo 16.05.2008 / 16.06.2008.
Nessun contributo è arrivato da parte degli interessati.

2 – I RISULTATI DELLE VALUTAZIONI TERRITORIALI

Non sono stati rilevati scostamenti rispetto alle norme dei piani sovraordinati.

Data la particolarità del piano, composto da un unico lotto, gli elementi di valutazione appaiono sufficientemente trattati e motivati, anche avvalendosi delle tavole del P.d.L. già predisposto.

In linea generale si ritiene cruciale, più che la fase del piano attuativo, quella della successiva progettazione del singolo fabbricato; in tale circostanza dovrà essere prestata particolare attenzione alla mitigazione degli effetti negativi curando le soluzioni progettuali delle coperture, dell'utilizzazione di energia da fonti rinnovabili, del recupero delle acque meteoriche finalizzato al successivo riutilizzo sia ad uso irriguo che antincendio, ecc.

2.1 – La valutazione delle azioni rispetto agli obiettivi del piano

La valutazione degli obiettivi e delle azioni per perseguirli ci dice che queste ultime sono sufficientemente efficaci. In sintesi il piano si pone i seguenti obiettivi:

1. *Obiettivi di tipo socio-economico*: realizzare una nuova attività produttiva di tipo commerciale, dotata di un ampio spazio di servizio da utilizzare anche ad uso pubblico;
2. *Obiettivi di territoriale*: proseguire le urbanizzazioni previste nella zona e contribuire alla riorganizzazione fisico-funzionale del sistema produttivo;
3. *Obiettivi di sostenibilità*: adottare soluzioni di mitigazione dell'impatto ambientale, che cerca di perseguire con le seguenti azioni:
 - 1a. creazione di un unico lotto per la costruzione di un unico edificio ad uso commerciale, dotato di un ampio spazio di servizio da utilizzare anche ad uso pubblico;
 - 2a. urbanizzazione degli spazi pubblici con tipologie edilizie di bassissimo impatto ambientale;
 - 2b. limitati interventi di urbanizzazione in considerazione dell'esistenza della viabilità di Via Pegomas e della vicinanza dei servizi pubblici;
 - 2c. collegamento all'esistente depuratore ubicato in prossimità della zona;
 - 2d. prosecuzione e collegamento delle reti dell'acquedotto, di energia elettrica, telefono e gas della zona;
 - 3a. schermatura con piante di alto fusto sul lato Torrente Rio;
 - 3b. realizzazione di scarpate inerbite;
 - 3c. adozione di particolari accorgimenti per impatto visivo impianti di illuminazione spazi pubblici;
 - 3d. utilizzazione di particolare tipologia pavimentazioni dei parcheggi;
 - 3e. utilizzazione di tamponamenti e copertura di tipo particolare.

Per quanto concerne gli *obiettivi di tipo socio-economico*, le azioni relative sono senz'altro utili alla realizzazione di nuove opportunità produttive per il Comune di Castel San Niccolò, anche se poteva essere trovata una tipologia edilizia più articolata ed adatta alla zona (previsione che peraltro potrebbe essere attuata in fase di studio del progetto esecutivo del fabbricato, non essendo la tipologia riportata nel P.d.L. assolutamente vincolante).

Relativamente agli *obiettivi di tipo territoriale* le azioni previste nel piano interessano la prosecuzione delle urbanizzazioni previste nella zona e contribuire alla riorganizzazione fisico-funzionale del sistema produttivo.

A tal proposito preme sottolineare che le azioni sarebbero più efficaci nel perseguire l'obiettivo di prosecuzione delle opere di urbanizzazione se fosse evidenziata la riorganizzazione, anche futura, della zona di connessione tra Via Pegomas e la strada provinciale (anche se tale area non è inserita nella zona D2 interessata dal P.d.L.), eventualmente attraverso la realizzazione di una rotatoria; si auspica quindi che tale tipo di previsione possa avvenire, a breve periodo, attraverso l'accordo tra la ditta Lottizzante, il Comune e l'Amministrazione Provinciale di Arezzo.

Si evidenzia come un intervento analogo, appena eseguito nel punto a monte dell'innesto di Via Pegomas con la strada provinciale abbia sensibilmente ridotto le criticità presenti su questo tratto stradale.

Per quanto attiene gli *obiettivi di sostenibilità* le azioni previste sono senz'altro utili a permettere un buon inserimento delle opere relative al P.d.L. nel contesto ambientale in cui si collocheranno; anche in questo campo è da ribadire la riserva circa la tipologia edilizia indicata nel piano, per la quale si auspica una variazione/integrazione in sede esecutiva.

2.2 – La verifica di fattibilità

Il giudizio di fattibilità è buono.

La *Fattibilità tecnica* è attestata dalla conformità con gli strumenti urbanistici vigenti, sia per la parte urbanistica che geologica. E' inoltre confermata sia dalla previsione delle modeste opere infrastrutturali relative agli impianti che di quelle, più ampie, relative agli spazi a verde pubblico e di sosta (interna ed esterna) che si muove nel rispetto degli indici e

dei parametri imposti dagli strumenti urbanistici sovraordinati e dalle vigenti disposizioni normative di settore.

La fattibilità *giuridico-amministrativa* è fondata in ragione della realizzazione di nuovi interventi contemporaneamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della prima fase, essendo prevista la clausola di garanzia che impone il rilascio della certificazione di abitabilità degli edifici subordinata al completamento di tutte le opere di urbanizzazione (prima e seconda fase) collaudate dal Comune e certificate dagli Enti erogatori dei vari servizi.

Sono inoltre verificate le condizioni istituzionali, amministrative, organizzative ed operative necessarie affinché si possa procedere all'effettiva realizzazione delle previsioni di piano.

Per quanto riguarda la *fattibilità economica*, l'intervento viene realizzato per iniziativa privata e le opere di urbanizzazione vengono eseguite a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria (a livello di ipotesi economica il costo degli interventi ammonta a circa € 164.498,52); a tale fine preme sottolineare che lo schema di convenzione prevede idonee garanzie fidejussorie e normative finalizzate alla eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione in via sostitutiva da parte del Comune, in caso di inadempimento della ditta lottizzante.

2.3 – La verifica di coerenza interna ed esterna

Dalla valutazione del progetto di lottizzazione emerge una significativa coerenza verso gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

3 – LA DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

Il monitoraggio deve verificare la corrispondenza degli effetti attesi nella valutazione fino dalla fase iniziale di realizzazione dell'intervento previsto.

Il monitoraggio valuterà gli effetti prodotti sia nella fase di realizzazione che nella fase di ultimazione dell'intervento, registrando le eventuali criticità insorte e la non rispondenza degli effetti previsti nella valutazione: l'ultima fase del monitoraggio potrà dirsi conclusa ai 12 mesi successivi alla fine lavori dell'intervento previsto.

Il sistema di monitoraggio e la valutazione ex post dovranno tener conto del grado di coerenza raggiunto rispetto agli obiettivi prefissati, proponendo anche eventuali soluzioni valutative migliorative per i processi futuri che l'Amministrazione dovrà sostenere.

Con particolare riferimento agli esiti della partecipazione, alla conclusione del procedimento è monitorato il funzionamento del servizio erogato verificando il processo di informazione e di partecipazione dei cittadini.

Il monitoraggio sarà effettuato tenendo conto dei seguenti indicatori:

Sistema Aria

- emissioni da traffico;
- emissioni da impianti termici.

Sistema Acqua

- Consumi rete idrica
- Stato degli scarichi civili e delle pubbliche fognature

Sistema Suolo e Sottosuolo

- Pericolosità idraulica
- Pericolosità geomorfologia
- Pericolosità sismica
- Sistema della vegetazione

Sistema Storico Paesaggistico e Naturale

- Visioni panoramiche
- Reticolo viabilità storica
- Nuovo disegno urbano e relative tipologie edilizie
- Maglia agraria storica

Sistema Rumore

- traffico veicolare indotto

Sistema mobilità

- Offerta di trasporto pubblico

Sistema Energia

- misure per il contenimento energetico

- utilizzo di forme di energia rinnovabile

Sistema Rifiuti

- Rifiuti di origine urbana

- Rifiuti di origine produttiva.

4 - IL RAPPORTO AMBIENTALE CONTENENTE LE INFORMAZIONI DI CUI ALL'ALLEGATO 1 DELLA DIR. 2001/42/CE.

4.1 - Descrizione del progetto e dati quantitativi

La lottizzazione zona D/2 loc. Ponte del Rio nasce come previsione del nuovo Regolamento Urbanistico approvato con Niccolò approvato con deliberazione n. 11/CC del 29.05.2006.

Il piano interessa il terreno ubicato in loc. Ponte del Rio Censito catastalmente al NCT di Castel San Niccolò Foglio 28 particelle 173-8-123-96.

Il piano si prefigge di lottizzare il terreno affinché venga realizzato un unico lotto edificabile dotato di tutte le opere di urbanizzazione necessarie al suo utilizzo ad uso commerciale.

Il terreno è composto da porzioni delle particelle citate ed interessa una superficie complessiva di mq. 28.110,00, che permetterebbe una superficie coperta di mq. 7.575,00, per una volumetria complessiva di 36.118,43 mc.

La suddivisione della superficie territoriale in zone destinate alle funzioni commerciali, agli standard, alle opere di urbanizzazione è la seguente:

Lotto Unico sup. complessiva mq. 28110,00

di cui

- Superficie coperta edificio mq. 7.575,00

- Verde pubblico mq. 1.391,00

- Area non utilizzata mq. 1.077,85

(scarpa inerbita realizzata in conformità alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36 del PIT.)

- Zona stoccaggio rifiuti mq. 237,18

- Verde privato mq. 853,17

- Marciapiedi mq. 1.365,78

(e zona pavimentata ascensore)

- Parcheggio pubblico mq. 1.515,00

- Parcheggi interni e Viabilità mq. 14.095,02

4.2 - Aspetti socio economici

4.2.1 Situazione attuale

Il Comune di Castel San Niccolò rappresenta un esempio di veloce e progressivo stravolgimento delle abitudini, dello stile di vita, della composizione del nucleo familiare, del tessuto produttivo, della rete dei servizi commerciali.

In analogia con quanto è avvenuto in altri comuni casentinesi, si è potuto assistere ad un periodo di spiccata industrializzazione ascrivibile agli anni '60-70 e la prima parte degli anni '80, che ha comportato il trasferimento di gran parte della popolazione residente (quella parte che non ha subito l'attrazione dei grandi centri) dalle frazioni al capoluogo, generando numerosi cambiamenti sul tessuto socio economico delle prime, trasformatesi velocemente in luoghi deputati alla vacanza di ritorno e alle seconde case, (con la naturale conseguenza della forte riduzione del sistema degli esercizi commerciali di frazione, direttamente proporzionale al calo di popolazione).

Conseguentemente sul capoluogo questo fenomeno ha generato una fase di incremento demografico relativo (non assoluto in quanto tale fenomeno non ha assimilato tutta la popolazione migrante che in gran parte si è mossa verso i grandi centri), a discapito cioè

delle frazioni , e la conseguente riorganizzazione delle attività commerciali e produttive, allo scopo di rispondere ad un tessuto sociale in forte crescita.

Dalla seconda metà degli anni '80 si è potuto assistere ad una successiva fase di tale processo: ad una generazione di residenti caratterizzata da un forte senso di appartenenza , spesso con ridotti mezzi per gli spostamenti (limitati ad esigenze particolari quali cure mediche , fiere occasionali, gite domenicali) e fortemente fidelizzata rispetto agli esercizi commerciali del proprio paese , si è sostituita una nuova tendenza , incrementata anche dalla maggiore diffusione dei mezzi di locomozione, dalla necessità di spostarsi dal capoluogo per esigenze lavorative , dalla nascita dei centri commerciali di grande e media distribuzione , dal fenomeno dilagante del consumismo di massa, agevolato dal dilagare di varie forme pubblicitarie che ha comportato un forte calo degli esercizi commerciali , che a Strada come in altri capoluoghi stentano a sopravvivere.

Il fenomeno tra l'altro crea un irreversibile effetto a catena : calando la richiesta , l'esercizio commerciale tende ad abbassare anche il livello qualitativo dell'offerta , diminuendo la varietà dei prodotti, a volte, gioco-forza, alzando i prezzi per far fronte al calo di fatturato, il cliente si muove allora verso centri di distribuzione dove trovare una migliore varietà di prodotti, spesso a prezzi concorrenziali, e contribuendo ulteriormente al calo della richiesta nei piccoli esercizi di paese.

In effetti il risultato di tale fenomeno è stato il progressivo impoverimento del tessuto commerciale del paese con il conseguente esodo verso altre realtà di una grande fetta del mercato dei potenziali acquirenti-consumatori.

La realizzazione dell'intervento della Azienda Marino Fa mercato S.p.a. , ossia un centro commerciale rivolto sia alla media distribuzione sia alla localizzazione di nuovi spazi commerciali e direzionali nel contesto di un unico insediamento può essere considerato un tentativo di inversione di tendenza : appurato infatti che le piccole realtà commerciali dei centri storici dovrebbero, per rinascere e sopravvivere, specializzarsi in prodotti di nicchia, rivolgendosi ad una clientela selezionata e non risultano oramai da anni concorrenziali rispetto ai centri di media-grande distribuzione , l'intervento della Azienda Marino fa mercato S.p.a., appunto, dovrebbe invertire il fenomeno dell'esodo del potenziale cliente dal paese, assumendo un ruolo di fattore di attrazione , che alla lunga dovrebbe portare benefici anche ad una realtà commerciale estremamente compromessa come quella del capoluogo.

I Benefici prodotti da tale insediamento rispetto alla collettività possono essere suddivisi in :

a) Benefici a breve termine

- aumento Occupazionale
- diversificazione e ampliamento dell'offerta commerciale
- attrazione di segmenti di mercato da altre realtà locali
- mantenimento di segmenti di mercato del paese
- possibilità di promuovere su scala ampia iniziative, prodotti, eventi legati all'economia anche rurale del territorio

a) Benefici a lungo termine

- creazione di un flusso di mercato con possibilità di favorire la conoscenza e la frequentazione anche di altre zone del Comune (centro storico-frazioni)
- aumento di introiti fiscali e tariffari
- aumento dello scambio commerciale e culturale all'interno del paese
- stimolo anche per la zona del centro storico alla creazione di esercizi commerciali di livello qualitativo maggiore , diversificando l'offerta , avendo a disposizione occasioni di promozione su vasta scala.

4.3 Aspetti ambientali e territoriali

4.3.1 Aria

L'impatto sulla qualità dell'aria , anche relativamente alle emissioni in atmosfera derivanti dal traffico veicolare in un ambito di bassa densità edilizia come quello dell'area oggetto di intervento non appare significativo.

Il comune di Castel San Niccolò si è inoltre dotato di piano di classificazione acustica approvato con del. n. 04/CC del 08.04.2005, l'area risulta censita in classe III e rispetto a questo l'intervento risulta compatibile.

Dal punto di vista poi della mobilità, la recente realizzazione della rotonda a monte dell'innesto con Via Pegomas, integrata dalla sistemazione dell'innesto a valle , in fase di realizzazione , costituisce un valido apporto allo snellimento dei flussi di ingresso e uscita alla nascente area commerciale, garantendo una naturale regolazione del flusso veicolare proveniente sia dall'alto che dal basso Casentino.

4.3.2 Acqua

Rischio idraulico : L'area risulta esclusa dalle classi di pericolosità PI3-PI4

L'area in oggetto è servita dalla rete dell'acquedotto pubblico gestito da Nuove Acque.

Si è valutato un consumo idrico, a regime e nei momenti di picco di affluenza:

Totale A/E = n.ro addetti + numero massimo di persone presenti /30

Visitatori presenti nel momento di massima affluenza = 736

Totale A/E = $20 + 736/30 = 45$ A/E

Consumo idrico nel momento di massima affluenza =

$45 \times 250 \text{ l/ab} = 11250 \text{ lt}$ che oltre ad essere compatibile con quanto previsto dall'ente gestore , mantiene comunque i consumi del Comune al di sotto delle medie pro capite delle altre zone .

In fase costruttiva possono essere adottate soluzioni tecniche di captazione ed accumulo acqua piovana per usi irrigui degli spazi a verde .

Possono inoltre essere previsti l'adozione di frangiflusso applicati ai rubinetti per arricchire di aria il getto, conseguendo un notevole risparmio della risorsa idrica, e l'adozione nei W.C. di sistema di erogazione differenziata che può dimezzare il consumo di una cassetta di scarico.

Saranno inoltre previsti serbatoi di accumulo collegati ad autoclave.

L'area in esame è fornita di pubblica fognatura di tipo misto collegata al depuratore comunale.

Per il lotto in questione viene prevista una separazione tra le acque meteoriche dei tetti , dotate di linea indipendente , che raccogliendo anche tutte le acque dei piazzali e dei parcheggi, viene convogliata a fossati di scolo superficiali esistenti nei campi e le acque di scarico dell'edificio, che , dotate di impianti di trattamento primario vengono poi convogliate nella fognatura pubblica.

Acque superficiali : le pavimentazioni prevedono il rispetto della superficie permeabile dei suoli secondo quanto previsto dalla DCR 230/94

4.3.3 Suolo

L'intervento interessa una minima quota della superficie che il R.U. prevede come massima superficie copribile : la superficie copribile è pari al 60% di quella del lotto e quindi pari a mq 16.866; il volume realizzabile è pari a mc 134.928.

L'intervento proposto ridimensiona di molto le previsioni del R.U., limitando la superficie coperta a soli mq 7.575 ed il volume a mc 31.318, con una altezza dell'edificio di mt 4,50 , con la porzione centrale adibita a servizi di mt 7,80 .

Il Lotto oggetto di piano attuativo , un tempo interessato da seminativi erborati di pregio , è oggi caratterizzato da colture intensive di alberi di Natale, che già di per sé hanno modificato il paesaggio rurale preesistente.

Una nuova viabilità già realizzata (Cfr Via Pegomas) taglia in due tutta la zona , individuando sul lato del Solano l'area a destinazione produttiva , e sul lato della strada provinciale gli insediamenti ad uso residenziale e le aree di rispetto degli antichi nuclei rurali.

La fattibilità geologica dell'intervento oltre che già prevista negli strumenti urbanistici di riferimento, è meglio dettagliata nella relazione geologica allegata al P.d.L.

4.3.4 Sistema paesaggistico e culturale

Il piano di lottizzazione oggetto della presente valutazione è ubicato nel Comune di Castel San Niccolò in area a destinazione produttiva .

Collocato nelle immediate vicinanze della zona destinata ad insediamenti per lo sport ed il tempo libero, lontano dalle aree destinate alla residenza è ottimamente servito dalla rete viaria di collegamento verso i grandi centri (Arezzo-Firenze).

L'area , a bassa densità edilizia , è caratterizzata dalla presenza di vari edifici per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e di servizio.

L'area oggetto di intervento non risulta interessata nella maggioranza della sua estensione da vincoli diretti e solo in piccola parte, nella porzione a valle, ricade in area di tutela ai sensi dell'Art. 142 comma 1 lett. c) del D. Lgs 42/04.

In ogni caso , ed al fine di limitare l'impatto delle previsioni del piano attuativo sul contesto ambientale ove questo si colloca, è prevista l'adozione di particolari accorgimenti (tamponamenti degli edifici con pannelli in colorazioni variabili dal verde al grigio , che riproducano le modalità cromatiche del contesto, o nel corpo centrale rivestimento con mattoncini in cotto in tonalità degradanti del rosso mattone o marrone)

Anche la copertura , per la quale è facile prevedere una certa visibilità , sarà prevista in lastre piane, intervallate da elementi a shed indispensabili per l'illuminazione interna del fabbricato.

In generale tutta la copertura , nelle parti piane sarà coperta con ghiaie colorate di fiume o da spacco, dando la preferenza ai colori terrosi.

Sui parcheggi, che nelle previsioni del piano occupano necessariamente una vasta area dell'intervento, si prevede l'utilizzo in primo luogo di materiali permeabili, alternati a isole di verde da arredo urbano, all'interno delle quali saranno poste a dimora essenze locali di piccola taglia nella misura di una pianta ogni 80 mq di parcheggio.

Un altro punto di criticità dell'intervento che è possibile individuare in questa fase, è la vista dal lato del fiume Solano , nei lati rivolti verso l'aperta campagna: si prevede la realizzazione in parte di scarpata inerbata realizzata in conformità alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36 del PIT.

Nel tratto di scarpata che corre parallelamente al corso del torrente Rio , si prevede la messa a dimora di un filare di essenze di pioppo bianco , in analogia con le alberature che già marciano il territorio lungo le sponde dei due torrenti.

4.3.5 Sistema Energia

Rete elettrica : Zona servita da rete elettrica di media e bassa tensione gestita da ENEL distribuzione S.p.A.

Rete gas metano : Zona servita da rete del gas metano , gestita da Coingas S.p.a.

4.3.6 Sistema Rifiuti

L'area risulta coperta dal servizio pubblico di raccolta e smaltimento rifiuti gestito da Casentino Servizi S.r.l. che conferisce i R.S.U. alla stazione ecologica della Comunità Montana in località Le Tombe del Comune di Poppi, mentre la parte non recuperata viene conferita nella discarica di Castiglion Fibocchi.

La previsione di progetto incide in maniera significativa sul fabbisogno: è stata quindi prevista una zona stoccaggio temporaneo rifiuti ed un'isola di raccolta dei rifiuti differenziata soprattutto per quanto riguarda i materiali quali carta e cartone ; il tutto in accordo con il gestore del servizio.

4.3.7 Sistema Viabilità e traffico

Mobilità e traffico.

La localizzazione del fabbricato , ben servita dalla viabilità pubblica , risulta facilmente raggiungibile , sia dal centro di Arezzo che da Firenze .

Si prevede un aumento del carico di traffico , in una porzione del Casentino che non presenta oggi particolari criticità.

Dal punto di vista della mobilità in senso stretto , la recente realizzazione della rotonda a monte dell'innesto con Via Pegomas, integrata dalla sistemazione dell'innesto a valle , in fase di realizzazione , costituisce un valido apporto allo snellimento dei flussi di ingresso e uscita alla nascente area commerciale, garantendo una naturale regolazione del flusso veicolare proveniente sia dall'alto che dal basso Casentino.

Parcheggi.

Le quantità di parcheggi necessari sono state calcolate sulla base della seguente normativa di riferimento :

- L.122/89 1 mq. di parcheggio per 10 mc. di volume di progetto;
- D.C.R. n. 233/99 : 2.00 mq. di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita, oltre ad ulteriori 1.5 mq/mq;
- N.T.A. del R.U di Castel San Niccolò che prevedono per le zone D2 una dotazione aggiuntiva pari al 50% del 10% della superficie complessiva del lotto relativamente ai parcheggi pubblici.

Tutto questo porta alla individuazione di un parcheggio pubblico di mq 1.437 (in attuazione di quanto previsto dal R.U. per le zone D2) e di una vasta area di parcheggio esterno privato che, unita ai parcheggi interrati individua una superficie complessiva di mq 16.388,30 che soddisfa i minimi di legge .

4.3.8 Tutela della salute umana

Dal punto di vista della salute umana l'intervento non sembra produrre effetti nocivi , salvo un aumento del carico di traffico , che appare doveroso sottoporre a monitoraggio, sebbene l'area non sia strettamente vocata alla residenza .

Nell'area non risultano inoltre presenti sorgenti di emissioni nocive tali da pregiudicare la vivibilità e la fruizione dell'insediamento produttivo .

4.4 Individuazione dei potenziali effetti significativi

4.4.0 Effetti sul Sistema Socio-Economico

- aumento Occupazionale
- diversificazione e ampliamento dell'offerta commerciale
- attrazione di segmenti di mercato da altre realtà locali
- mantenimento di segmenti di mercato del paese
- possibilità di promuovere su scala ampia iniziative, prodotti, eventi legati all'economia anche rurale del territorio
- creazione di un flusso di mercato con possibilità di favorire la conoscenza e la frequentazione anche di altre zone del Comune (Centro storico-frazioni)
- aumento di introiti fiscali e tariffari
- aumento dello scambio commerciale e culturale all'interno del paese
- stimolo anche per la zona del centro storico alla creazione di esercizi commerciali di livello qualitativo maggiore , diversificando l'offerta , avendo a disposizione occasioni di promozione su vasta scala.

4.4.1 Effetti sull'aria e sul clima

I potenziali effetti negativi concentrati nella zona di riferimento sono determinati :

- dal consumo di combustibili per esigenze di riscaldamento/raffrescamento degli ambienti
- dall'aumento del carico di traffico veicolare generato

4.4.2 Effetti sulla risorsa idrica e sul sistema di adduzione/smaltimento

Il nuovo insediamento prevede un Consumo idrico nel momento di massima affluenza = $45 \times 250l/ab = 11250 \text{ lt}$, ampiamente al di sotto delle soglie di criticità

4.4.3 Effetti sul sistema suolo

La parziale riduzione delle superfici permeabili, ma comunque ampiamente compatibili con quanto previsto dalla normativa vigente.

4.4.4 Effetti sul sistema paesaggistico

L'adozione di particolari accorgimenti (tamponamenti degli edifici con pannelli in colorazioni variabili dal verde al grigio , che riproducano le modalità cromatiche del contesto, o nel corpo centrale rivestimento con mattoncini in cotto in tonalità degradanti del rosso mattone o marrone), o in generale tutta la copertura ,che nelle parti piane sarà coperta con ghiaie colorate di fiume o da spacco, dando la preferenza ai colori terrosi, Tendono ad andare in direzione della mitigazione del complesso

Nel tratto di scarpata che corre parallelamente al corso del torrente Rio , si prevede la messa a dimora di un filare di essenze di pioppo bianco , in analogia con le alberature che già marciano il territorio lungo le sponde dei due torrenti.

4.4.5 Effetti sul sistema Energia

L'insediamento produrrà un significativo aumento della richiesta di energia , per la quale si prevede sin da ora di fare ricorso al prelievo di quota parte proveniente da fonti rinnovabili.

4.4.6 Effetti sul sistema Rifiuti

L'insediamento produrrà un significativo aumento del carico di rifiuti da smaltire, rispetto al quale occorrerà predisporre aree ecologiche attrezzate per la raccolta differenziata in accordo con l'Ente gestore. Potrebbero essere previste nella fase di gestione iniziative o eventi aventi come fine la sensibilizzazione in materia di differenziato

4.4.7 Effetti sul Sistema viabilità e traffico

L'insediamento produrrà un significativo aumento del carico di traffico veicolare , comunque entro limiti considerati sostenibili

4.4.8 Effetti sulla salute

L'intervento non sembra produrre effetti nocivi , salvo un aumento del carico di traffico , che appare doveroso sottoporre a monitoraggio, sebbene l'area non sia strettamente vocata alla residenza .

4.5 Misure volte alla riduzione degli effetti

Rispetto all'inevitabile aumento delle emissioni le soluzioni proposte devono tendere alla riduzione dei consumi energetici, migliorando la tenuta termica e l'isolamento dell'edificio.

La previsione di anche parziale approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili.

Anche le soluzioni adottate per il risparmio idrico, privilegiando il riuso delle acque meteoriche per usi specifici , adottando inoltre soluzioni di frangiflusso e sistemi di erogazione differenziata consentiranno un notevole risparmio della risorsa idrica .

Conclusioni

In sintesi dall'esame del progetto di lottizzazione emerge una sostanziale coerenza con gli elementi di pianificazione sovraordinati .

La valutazione degli obiettivi , sostanziati nel Punto 4.2 “ Aspetti Socio-economici”, e le relative azioni per perseguirli , evidenzia come queste ultime appaiano commisurate ed efficaci.

Il giudizio di fattibilità è buono.

Al fine comunque di verificare l'efficacia delle azioni programmate si prevede di monitorare durante la fase di gestione gli aspetti relativi a :

-Sistema viabilità-traffico-parcheggi

Momento finalizzato alla verifica dell'efficacia delle soluzioni adottate , con lo scopo di attivare eventuali ulteriori azioni, in particolare sui parcheggi

-Sistema socio-economico

Momento finalizzato alla verifica degli obbiettivi raggiunti funzionali allo sviluppo del capoluogo, verifica delle iniziative previste finalizzate alla promozione del territorio ospitante

-Sistema Rifiuti

Momento finalizzato alla verifica delle azioni messe in campo in materia di raccolta smaltimento e differenziata, verifica delle iniziative previste finalizzate alla sensibilizzazione in materia di differenziazione dei rifiuti.

Castel San Niccolò, lì 07.10.2008

(I Progettisti)

Ing. Giuseppe Donatelli

Arch. Roberta Fabbrini

Arch. Jr. Francesca Donatelli
