

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA
DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO
URBANISTICO**

finalizzata alla realizzazione di nuove volumetrie di consistenza complessiva inferiore a 2500 mq di Superficie Edificabile, all'interno del complesso immobiliare adibito a Residenza Sanitaria per Disabili, posto nel Comune di Cortona (AR), in località Ferretto, di proprietà della "Santa Margherita" s.r.l. e gestito dalla "CAM" s.r.l..

ai sensi di quanto disposto dall'art. 22 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, e dell'Allegato 1 "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi".

Premessa.

La valutazione ambientale strategica rappresenta lo strumento mediante il quale gli aspetti di natura ambientale sono analizzati contestualmente all'elaborazione degli atti di pianificazione.

La valutazione ambientale strategica è definita come *"il processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte nell'ambito dei piani urbanistici, al fine di garantire che gli effetti siano valutati e affrontati in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale"*. Gli aspetti ambientali sono valutati allo stesso piano di quelli di ordine economico e sociale. L'obiettivo principale della valutazione ambientale strategica è pertanto quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di arricchire la programmazione con le dovute considerazioni ambientali al fine di promuovere lo *"sviluppo sostenibile"*.

Come disposto dall'art. 8 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, al fine di evitare duplicazione nelle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione, l'intero processo valutativo si inquadra all'interno del percorso di elaborazione dello strumento di pianificazione, a partire dal momento in cui l'amministrazione comunale predispose l'atto con il quale dà inizio formale alla procedura fino alla definitiva approvazione dello strumento.

L'avvio formale del processo di valutazione ambientale avviene con la finalità di ottenere contributi, pareri ed eventuali ulteriori informazioni, di cui tener conto nello sviluppo della valutazione.

Il documento preliminare in oggetto contiene tutte le informazioni utili a comporre il rapporto ambientale.

Caratteristiche della variante.

La variante richiesta si attua nell'ambito di un accordo quadro tra "Santa Margherita" s.r.l. (dal 2019 proprietaria del terreno e degli immobili a cui andranno ad aggiungersi gli ampliamenti oggetto di domanda) e "CAM" s.r.l., attuale gestore delle attività ricettive socio-sanitarie di Residenza Sanitaria per Disabili e Comunità di Tipo Familiare, ivi svolte.

La variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti analoghi relativi a centri residenziale per inabili, attività individuata al punto 1) dell'art. 2 della legge regionale del 16 aprile 1980, n. 28, legge con la quale la Regione Toscana ha ritenuto opportuno regolarizzare tale attività secondo norme di carattere previdenziale e di sicurezza.

Essa costituisce un quadro di riferimento anche per la sua ubicazione, in quanto il centro residenziale si trova in aperta campagna, in prossimità di due centri abitati facilmente raggiungibili, a distanze relativamente modeste dall'uscita del raccordo autostradale Perugia-Autosole, e dalla stazione ferroviaria di Terontola (AR).

La variante non influenza alcun piano o programma, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

La variante è assolutamente pertinente al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile in quanto andrà ad utilizzare a scopi socialmente utili risorse per lo più esistenti, potenziandole ed integrandole tra loro.

Gli effetti della variante sull'ambiente, assolutamente non negativi, ma irrilevanti, non rendono necessario prevedere alcuna misura per ridurli, compensarli od eliminarli, durante la realizzazione o la gestione delle opere.

Date le relativamente modeste dimensioni dell'intervento previsto, non si indurrà assolutamente alcuna apprezzabile modifica, né qualitativa né quantitativa, sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, rifiuti, acqua o patrimonio culturale.

L'intervento non prevede alcun movimento di terra, essendo l'area già spianata, ed adattandosi i nuovi edifici all'attuale conformazione del terreno, senza alterarne né la morfologia né le piante presenti, perfettamente integrati nel paesaggio rurale circostante, né si rende necessario eseguire alcuna opera di urbanizzazione specifica.

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate dalla variante.

Tutta l'intera area è classificata nello strumento urbanistico vigente, il Regolamento Urbanistico adottato e pubblicato il 17 giugno 2009, come Area per attrezzature di interesse pubblico, assimilata alle zone omogenee di tipo "F", ai sensi di quanto disposto dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, in particolare come sottozona F2-Fer 01.

L'intervento previsto in progetto è strutturalmente coerente ed omogeneo con il contesto in cui si attua, senza alcuna impatto, il suo risultato sarà sempre individuabile senza l'uso di particolari strumenti e sarà reversibile senza nuovi traumi, assicurando l'armonizzazione dell'intervento con quanto lo circonda, in quanto è contestualmente da considerarsi di riorganizzazione, riqualificazione e miglioramento della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Pertanto non si avrà alcun carattere cumulativo degli impatti, né alcuna natura transfrontaliera degli impatti stessi.

La variante va ad operare nell'ambito del territorio di competenza della Conferenza dei Sindaci della Valdichiana Aretina, che costituisce l'Organismo di Coordinamento Gestionale dei comuni di Cortona, Lucignano, Marciano della Chiana, Foiano della Chiana e Castiglion Fiorentino, in stretto rapporto con i servizi socio-sanitari del territorio.

Tale area geografica non sarà interessata da alcuna vulnerabilità a causa delle caratteristiche naturali e del patrimonio culturale, né a causa di incrementi dei livelli di qualità ambientale, né tantomeno dell'utilizzo del suolo, assolutamente non intensivo.

Non ci sono aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario od internazionale su cui la variante possa avere il minimo impatto.

Potenziali effetti negativi sull'ambiente.

In questa fase la valutazione degli effetti attesi non tiene conto delle eventuali misure di mitigazione e contenimento degli effetti negativi indotti dalla realizzazione delle previsioni finalizzate al perseguimento della sostenibilità delle trasformazioni.

Misure da adottare per impedire, ridurre e compensare gli effetti : condizioni alle trasformazioni.

Le valutazioni effettuate inerenti le trasformazioni previste con l'intervento non individuano alcun aumento del carico ambientale che non rendano necessarie specifiche prescrizioni normative e neppure la definizione di condizioni ed azioni di mitigazione che possano costituire presupposto per la realizzazione dell'intervento stesso

Attività cantieristica.

È importante precisare come in relazione alla fase cantieristica le criticità avranno carattere temporaneo e saranno legate alla movimentazione delle terre e dei materiali e potranno essere convenientemente compensate adottando adeguati interventi finalizzati al rispetto delle seguenti prescrizioni :

- evitare l'inquinamento della falda da scarichi diretti ;
- contenere la produzione di rifiuti ;
- contenere i livelli di polveri e sonori, questi ultimi meglio disciplinati al successivo paragrafo "Tutela della qualità dell'aria" ;
- rispettare le disposizioni inerenti le attività temporanee ;
- minimizzare il consumo di risorse naturali per prelievo materiali da costruzione.

In materia di terre e rocce da scavo, nell'ambito della richiesta del titolo abilitativo dovrà essere indicata la modalità di gestione delle stesse specificando se saranno riutilizzate in loco, in altro sito oppure conferite in discarica, ai sensi di quanto disposto dal decreto legge n.152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, fornendo un piano di utilizzazione così come previsto dal decreto ministeriale 10 agosto 2012, n.161, "Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo".

Tutela della qualità dell'aria.

Ai fini della tutela della qualità dell'aria, nell'ambito della realizzazione dei singoli interventi, nel rispetto del Piano di zonazione acustica comunale, si dovrà produrre la documentazione previsionale di impatto acustico.

Tutela della risorsa idrica.

Per giungere ad una adeguata razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, i nuovi edifici dovranno essere dotati di adeguate apparecchiature per il risparmio idrico.

L'allacciamento alla rete pubblica dovrà interessare unicamente gli usi idropotabili. L'eventuale ricorso a sistemi di captazione, tipo pozzi, per l'uso irriguo degli spazi a verde o per usi propri delle attività insediate, sarà possibile unicamente ad integrazione delle acque meteoriche stoccate all'interno di vasche di accumulo dimensionate sulla base delle superfici impermeabili presenti sul lotto.

Tutela del suolo.

A conclusione dell'inquadramento geologico dell'area, si ritiene che non esistano motivi di carattere geologico, geomorfologico o geotecnico che possano impedire la realizzazione dell'intervento previsto di progetto.

In fase di progettazione esecutiva dovranno essere individuate le tipologie di fondazione più idonee ad impedire la formazione di significativi valori dei cedimenti e dei cedimenti differenziali.

Ai fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo dovranno essere adottate specifiche misure quali la realizzazione di viabilità con asfalti drenanti e la realizzazione di pavimentazioni permeabili esterne.

Nel complesso la trasformazione dovrà prevedere una sistemazione della rete di convogliamento delle acque piovane, tale da consentire una adeguata raccolta ed un corretto deflusso delle stesse.

Risparmio energetico.

Per una mitigazione dei consumi dovranno essere adottate tutte quelle moderne tecnologie legate all'uso di fonti energetiche alternative.

La progettazione dovrà favorire l'isolamento termico degli edifici, là dove possibile, e l'impiego di fonti di energia rinnovabile.

Per le illuminazioni esterne gli impianti devono essere concepiti con l'intento di ridurre l'inquinamento luminoso e il consumo energetico con l'abbattimento della dispersione verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

Rifiuti.

In generale non si prevede un aumento significativo della produzione sia di rifiuti solidi urbani sia di rifiuti speciali.

All'interno dell'area sarà potenziato il sistema di raccolta e di conferimento dei rifiuti e sarà, incentivata la raccolta differenziata.

Le terre e rocce da scavo prodotte nelle varie fasi dell'intervento, ove non recuperate in loco, dovranno essere trattate ai sensi di quanto disposto dal decreto legge n. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, o conferite in discariche autorizzate.

Tutela del paesaggio.

Ai fini di armonizzare gli interventi con il contesto circostante e di conservare l'integrità degli scenari paesaggistici, il progetto architettonico dell'intero intervento garantisce un'elevata qualità sotto il profilo estetico-percettivo, tale da tutelare e valorizzare i caratteri paesaggistici del contesto.

Negli spazi destinati a verde dovrà essere prevista la piantumazione di specie arboree.

La scelta delle piante dovrà essere attinente alla tipologia della vegetazione di zona, e quindi di tipo autoctono evitando di impiantare specie infestanti.

Ai lati della viabilità saranno predisposti filari di piante che consentiranno di mitigare l'impatto ambientale dal punto di vista sia visivo che sonoro.

Dovrà inoltre essere garantito il ripristino, l'introduzione e il mantenimento di sistemazioni idraulico-agrarie che inibiscano il ristagno ed il ruscellamento.

Conclusioni.

Il documento preliminare in oggetto ha illustrato :

- gli obiettivi e gli scenari di riferimento ;
- la valutazione della loro coerenza con quelli degli altri strumenti di pianificazione ;
- la metodologia con la quale si intende costruire il quadro conoscitivo ambientale ;
- la definizione degli obiettivi di protezione ambientale ;
- l'individuazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente.

Questi elementi consentono pertanto di comporre già il rapporto ambientale, in quanto risultano soddisfatti i seguenti contenuti :

- la verifica della coerenza degli obiettivi individuati e delle azioni con gli altri strumenti o atti di pianificazione sovraordinati (coerenza esterna) e, per quel che riguarda le azioni, con le linee di indirizzo, gli obiettivi, gli scenari e le eventuali alternative della variante stessa oggetto della valutazione (coerenza interna) ;
- la valutazione degli effetti attesi sotto il profilo ambientale delle eventuali diverse soluzioni alternative ;
- l'indicazione delle misure di mitigazione cioè degli interventi o delle azioni previste per ridurre o compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente generati dall'attuazione degli atti di pianificazione ;
- la definizione di un adeguato sistema di monitoraggio
- una sintesi non tecnica delle informazioni contenute nel rapporto ambientale.

Arezzo, 1 luglio 2021.

Dott. Ing. Alessandro Faralli