

COMUNE DI AREZZO

- PROVINCIA DI AREZZO -

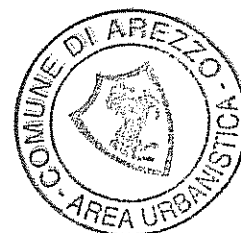
OGGETTO: **PIANO INTEGRATO PESCAIOLA**

SOGGETTI PARTECIPANTI E
ATTUATORI: **Consart Soc. Coop. a.r.l**
Arezzo Casa spa

**VALUTAZIONE INTEGRATA INIZIALE
RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE**

Arezzo, 6 luglio 2011

14 NOV 2011



Piano integrato

L'intervento in oggetto si colloca nel quartiere di Pesciola in prossimità della zona dell'ex Mercato Ortofrutticolo. Il quartiere è stato caratterizzato, negli ultimi settant'anni, da una



pluralità di interventi funzionali alle esigenze di supporto alla allora vicina campagna aretina come la sede del Consorzio Agrario Cooperativo della Provincia di Arezzo con lo storico silos in cemento armato, la costruzione del Mercato

Ortofrutticolo e alcuni palazzi costruiti nel dopoguerra. Successivamente, in relazione a queste presenze di servizi, compresa la vicina ferrovia e la allora vicina città, si svilupparono molte realtà produttive e magazzini privati con annesso le relative residenze di pertinenza. Negli anni '80 '90 e nell'ultimo decennio si sono affiancate tutta una serie di realtà residenziali e si sono disidratate tutte quelle attività produttive che erano l'elemento caratterizzante del luogo. Oggi il quartiere e in particolare la realtà urbana contenuta nel triangolo definito dalla tratta ferroviaria Arezzo-Sinalunga e il fiume Vingone, dove si colloca il programma in oggetto, presenta un notevole degrado urbanistico ed ambientale dove le progettualità comunali, attraverso il polo digitale, il precedente piano integrato, il recupero degli ex Uffici Consorzio Agrario per minialloggi per anziani, hanno dato il via ad un processo di riqualificazione urbana ormai inevitabile e non ancora prorogabile.

Pertanto la scelta dell'ubicazione non è solo motivata da opportunità economiche abitative ma soprattutto dalla possibilità di inserirsi in un processo di riqualificazione urbana investendo risorse per incentivare e migliorare la qualità del vita nel comparto in oggetto anche con il completamento di servizi e attrezzature che la loro mancanza oggi genera anche un degrado sociale.

Gli interventi proposti riguardano la realizzazione di un complesso residenziale composto da un mix sociale e funzionale suddiviso nelle seguenti categorie di intervento:

- Edilizia residenziale Pubblica (sovvenzionata)
- Edilizia residenziale pubblica a canone sostenibile con vincolo quindicennale (Agevolata)

- Servizi e attrezzature pubbliche di prima necessità sociale (locali per associazioni non a scopo di lucro e circolo ricreativo)
- Edilizia residenziale Privata nella misura del 30% del totale dell'edilizia abitativa

Le risorse finanziarie per la realizzazione della presente proposta sono derivanti dai seguenti fondi:

- Contributi Regionali nella misura del 100% sul costo di costruzione per l'edilizia residenziale pubblica
- Contributi Regionali nella misura del 30% sul costo di costruzione per l'edilizia residenziale a canone sostenibile
- Contributi Regionali nella misura del 25% sul contributo erogato per la realizzazione di servizi e attrezzature
- Fondi privati per la compensazione mancante al completamento delle risorse mancanti attraverso il ricorso al credito bancario e capitali privati della proponente

Il Piano è stato valutato positivamente, ai fini dell'ammissibilità, da apposita commissione tecnica comunale. Successivamente è stata presentata la proposta, giudicata ammissibile dal Comune di Arezzo, all'assemblea di L.O.D.E (Livello Ottimale Di Esercizio in materia di E.R.P.) la quale ha espresso parere favorevole. Altra valutazione è stata fatta dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE) che ha espresso parere positivo sugli schemi di accordo di programma tra il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti e la Regione Toscana per l'attivazione di fondi pubblici per l'edilizia residenziale in risposta al fabbisogno complessivo di abitazioni da parte di categorie sociali svantaggiate.

L'importanza e l'ammontare del finanziamento pubblico assegnato all'intervento produce un innegabile effetto positivo sulle politiche sociali abitative.

Varianti

Il presente procedimento urbanistico ha per oggetto il recepimento all'interno degli strumenti urbanistici comunali del P.I.I. di cui trattasi. In particolare si rende necessaria la variante al P.S. per l'inserimento nell'U.T.O.E. di Pesciola della SUL prevista nel Piano Integrato degli Interventi e la variante al R.U. per l'inserimento di una specifica area di trasformazione (con quantità, funzioni e prescrizioni dello stesso P.I.I.).

Quadro normativo di riferimento per Valutazione integrata iniziale e rapporto ambientale preliminare

Il principale riferimento normativo per la disciplina dello strumento della Valutazione Integrata di Piani e Programmi è rappresentato dalla L.R. Toscana n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio", dal Decreto del Presidente della G.R. n. 4/R del 9 febbraio 2007, che costituisce il "Regolamento d'attuazione dell'art. 11, comma 5 della L.R. 1/05 in materia di valutazione integrata, la L.R. 10/2010 integrata dalla L.R. 69/2010.

La normativa sopraindicata assimila i contenuti e si pone in attuazione della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE. Essa individua quali obiettivi prioritari di riferimento la tutela dell'ambiente e del Territorio, inteso nell'accezione più ampia, ossia come unità di territorio naturale, ambiente costruito ed abitanti; in tal senso la sua protezione e valorizzazione passano attraverso azioni volte al miglioramento della qualità della vita e all'introduzione di modelli di sviluppo sostenibile.

L'allegato 1 della LR 10/2010 precisa che, ai fini dell'effettuazione o meno della valutazione integrata, deve tenersi conto della misura in cui l'atto di cui si tratti costituisca quadro di riferimento di progetti in relazione all'ubicazione, alla natura, alle dimensioni, alle condizioni operative di esse, alla ripartizione di risorse. Va a tal proposito valutata l'intensità degli effetti collegati al piano rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, con particolare riguardo verso

- la sussistenza di problematiche ambientali,
- la rilevanza del piano ai fini della tutela dell'ambiente,
- la probabilità, la durata, la frequenza e la reversibilità degli effetti prodotti,
- i rischi per la salute umana e per l'ambiente,
- il valore ed la vulnerabilità dell'area interessata,
- il patrimonio culturale,
- gli effetti eventuali su aree e paesaggi riconosciuti di tutela.

OBIETTIVI DEL PIANO

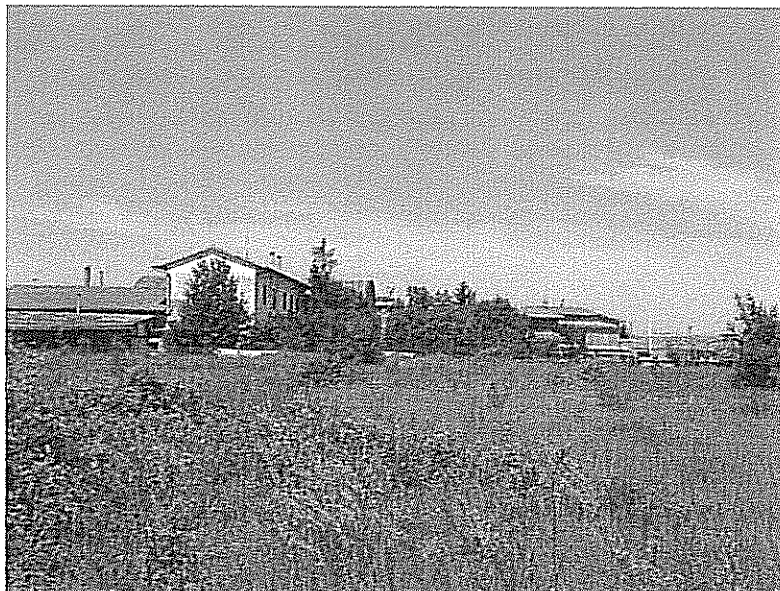
Il Piano integrato ha come obiettivo primario quello di poter contribuire a risolvere l'emergenza abitativa a fini sociali tramite edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata) edilizia residenziale pubblica a canone sostenibile con vincolo quindicennale (agevolata). Inoltre verranno realizzati servizi e attrezzature pubbliche di prima necessità sociale (locali per associazioni non a scopo di lucro e circolo ricreativo) e una parte di edilizia residenziale privata.

Tutto questo utilizzando un'area che necessita di una riqualificazione urbana atta a migliorare la qualità della vita dell'intero comparto.

Quanto sopra esposto trova conferma anche a livello normativo in quanto nelle disposizioni, ancora non applicabili, della nuova LR 1/2005 all'art.74 bis (in attuazione dell'art. 5 D.L. n. 70/2011) troviamo disciplinati gli interventi volti ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate in modo da favorire la densificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva.

STATO ATTUALE DELL'AMBITO D'INTERVENTO ED IPOTESI DI NON ATTUAZIONE DEL PIANO
- ALTERNATIVA ZERO -

Non essendo possibile sviluppare un'alternativa progettuale è stato esaminato l'assetto



attuale dei luoghi e gli effetti legati alla mancata attuazione del Piano in oggetto. In tal senso è stata analizzata quale ipotesi alternativa, quella legata all'"alternativa zero".

A tal proposito, la tavola 2 (e le foto riportate) forniscono un quadro dell'avanzato stato di degrado dell'intera area, degli edifici, del sistema dei percorsi esistenti, la necessita di

incrementare gli spazi di sosta, il tutto legato sia allo scarso livello di conservazione delle componenti, sia alla mancanza di una disciplina dell'intervento di manutenzione e adeguamento.

La non attuazione del Piano in oggetto infatti comporterebbe l'avanzamento dei processi di



degrado in atto in quanto si verificherebbe la perdita di finanziamento economico pubblico con conseguente mancanza dell'operatore economico privato e della disponibilità del soggetto attuatore.

COERENZA ESTERNA RISPETTO AGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Per quanto concerne la coerenza del Piano Integrato in oggetto è stata esaminata la quella esterna rispetto al PTC, al PIT della Provincia di Arezzo, al Piano Strutturale del Comune di Arezzo, adottato con Del. del C.C. n. 136 del 12/07/2007 e relativo Regolamento Urbanistico adottato con delibera comunale n 43 del 23/03/2011.

Il Piano Integrato risulta coerente rispetto allo strumento di pianificazione territoriale **PIT** in quanto non contempla nuovo impiego di suolo.

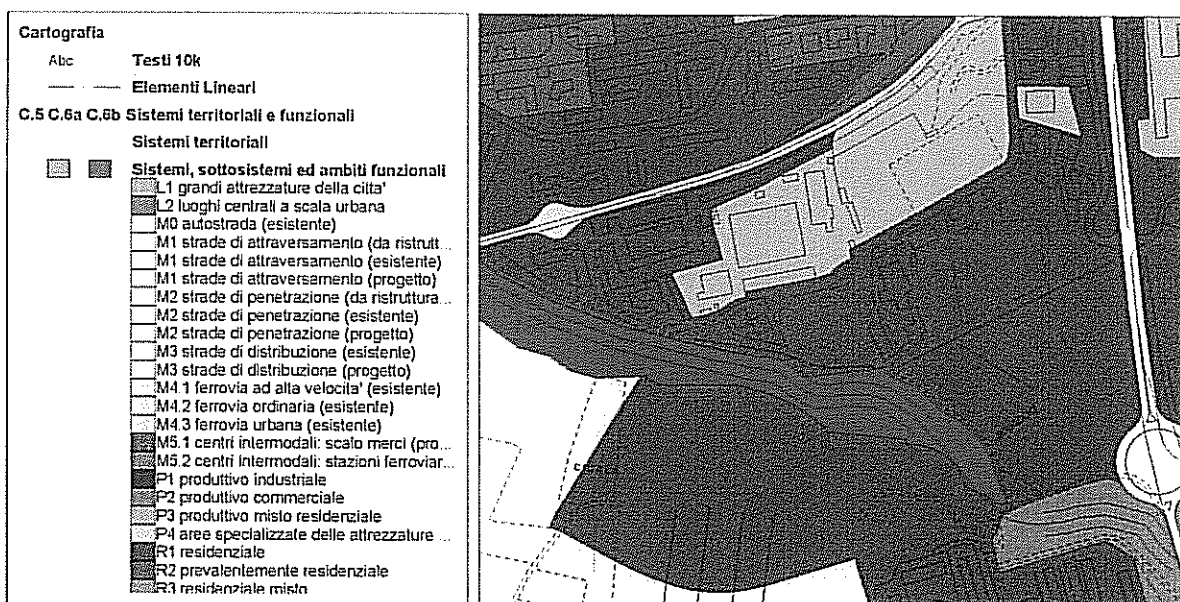
Il **PTCP** della Provincia di Arezzo classifica l'ambito territoriale d'intervento come *Area di fondovalle non soggetta a fenomeni geomorfologici* come è possibile evincere dalla Tavola n. 1 relativa allo stato attuale.

Il Piano in oggetto risulta dunque coerente, negli obiettivi e nelle azioni previste, con le disposizioni e gli indirizzi del Piano Provinciale, in quanto non ci sono vincoli di natura geomorfologica ed idraulica.

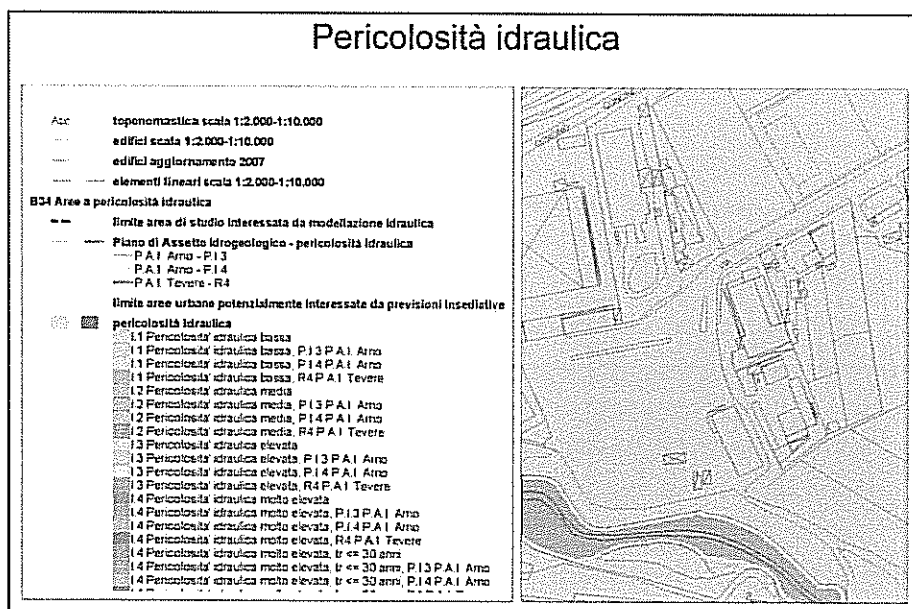


Il **Piano Strutturale** del Comune di Arezzo conferma le indicazioni del PTCP relative all'ambito territoriale interessato dall'intervento, inoltre nella carta dei sistemi territoriali e funzionali tale area viene classificata come R1 residenziale.

Sistemi territoriali e funzionali

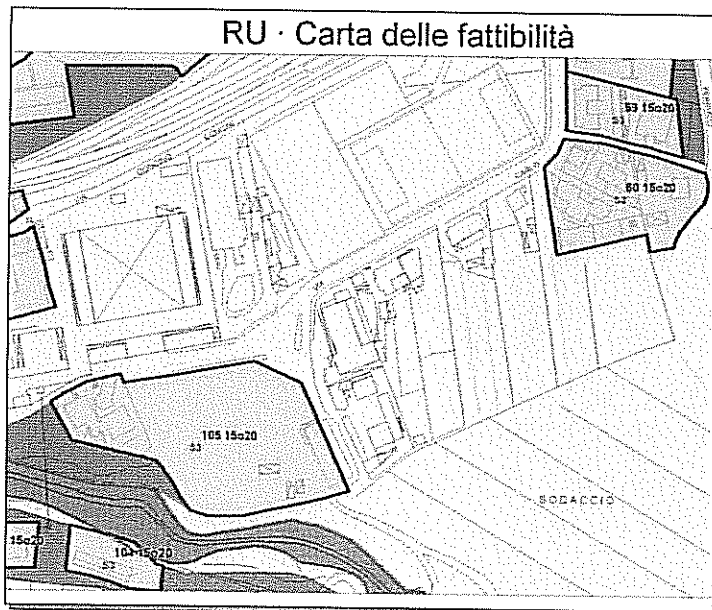


In considerazione di quanto sopra esposto, facendo riferimento alle disposizioni di piano Strutturale per quanto concerne la disciplina degli interventi è possibile dunque sostenere



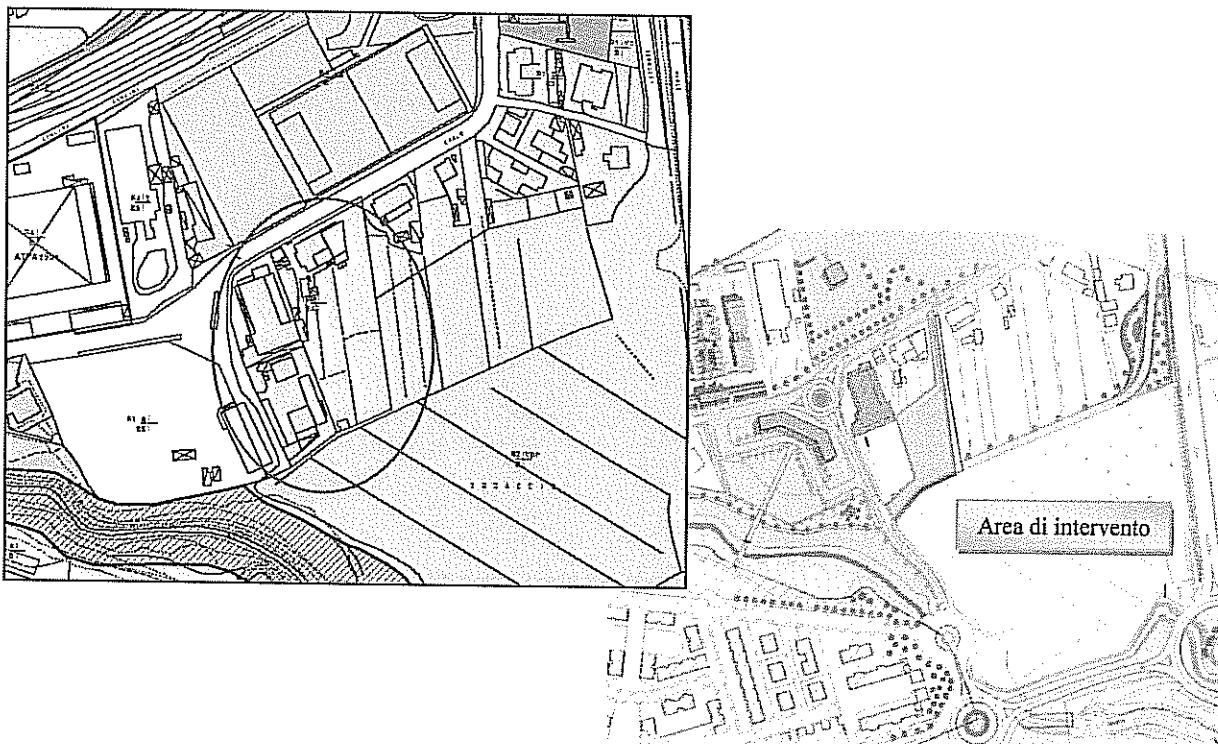
la compatibilità e la coerenza della proposta di Piano rispetto ai contenuti dello strumento di pianificazione comunale.

Per quanto riguarda la carta delle fattibilità del **Regolamento Urbanistico** del Comune di Arezzo non vi sono schede per l'attuazione della fattibilità quindi basterà riferirsi al



regolamento edilizio ed alle normative vigenti in materia. Per la destinazione urbanistica tutta l'area viene inquadrata come area residenziale R1 in continuità ed omogeneità con le aree adiacenti ed identificata dalla lettera "g" come tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare caratterizzata dalla presenza di lotti singoli o raggruppati tra loro ma non ordinati ed disomogenei, pertanto,

l'individuazione del piano integrato e della relativa variante è compatibile con la riqualificazione urbanistica ed ambientale in previsione di uno sviluppo completo dell'intero abitato.



INDIVIDUAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI

Il processo valutativo ha riguardato:

- a) la fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi,
- b) la probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio
- c) la valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi
- d) la coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi dell'atto di governo del territorio;
- e) la valutazione in modo integrato degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi.

Una corretta valutazione ambientale richiede una notevole quantità di informazioni sullo stato e sulle condizioni delle risorse ambientali, un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse del territorio, garantendo l'orientamento del governo dello stesso a favore dello sviluppo sostenibile. Le risorse che dovranno essere prese in considerazione sono il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, i sistemi ambientali, gli insediamenti, i fattori socio-economici e le relative interrelazioni. La mitigazione degli effetti ambientali negativi si avrà solo in caso di aumento del carico ambientale.

IMPATTO GENERATO SUGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SISTEMA AMBIENTALE ED ANTROPICO

- **Acqua:**

Acque superficiali: il piano integrato comporta una modifica delle superfici pavimentate di alcuni percorsi e la sistemazione del sistema di canalizzazione e di raccolta delle acque superficiali; l'impatto rispetto a tale componente del sistema ambientale è da considerarsi non negativo.

- **Depurazione e Scarichi:**

L'ambito territoriale interessato dall'intervento è servito dalla fognatura comunale; il piano integrato prevede la razionalizzazione e nuovi allacciamenti al sistema fognario esistente; generando effetti migliorativi dell'assetto attuale. L'impatto a tal proposito è da considerarsi non negativo.

- **Aria:**

Inquinamento atmosferico: non si evidenziano criticità in quanto il piano integrato non comporta un incremento notevole di emissioni in atmosfera e comunque la realizzazione dell'impiantistica delle residenze verrà effettuata seguendo i criteri di normativi di riferimento in modo da non alterare la qualità dell'aria da parte dei nuovi impianti. Durante

l'esecuzione dei lavori previsti nel piano, saranno rispettate le normative di sicurezza dei cantieri relativamente alle emissioni di polveri dovute ai cantieri stessi.

- Inquinamento acustico:

Il Piano integrato in oggetto non prevede un incremento del livello registrato di inquinamento acustico nell'area d'intervento. Eventuali emissioni rumorose potranno tuttavia registrarsi in fase di cantiere, determinando un impatto non significativo ed in ogni caso limitato alla durata del cantiere.

- Suolo e Sottosuolo:

Gli interventi previsti dal Piano integrato non agiscono in maniera rilevante sul sottosuolo e non comportano inquinamento di falda. Le azioni sull'assetto attuale del suolo sono da considerarsi migliorative, in quanto prevedono una regimentazione delle acque meteoriche e una razionalizzazione e nuovi allacciamenti al sistema fognario esistente.

- Energia:

Rete Elettrica: La zona è servita da rete elettrica gestita da ENEL distribuzione S.p.A.; le previsioni del piano integrato comportano un potenziamento ed una razionalizzazione della rete elettrica esistente ed il suo adeguamento alle disposizioni normative vigenti.

- Rete Gas Metano:

la zona è servita da rete gas metano; le previsioni del piano integrato incidono in modo irrilevante sul fabbisogno.

- Gestione Rifiuti:

Rifiuti urbani: l'area risulta servita dal sistema di raccolta pubblica rifiuti. Il Piano integrato incide in maniera positiva su tale componente inserendo il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti prodotti.

- Paesaggio ed ambiente naturale:

L'area non è soggetta a vincoli specifici per quanto riguarda fauna e flora; l'impatto è pertanto da considerarsi non negativo.

- Insediamenti storici e patrimonio culturale:

Il Piano integrato interessa un'area classificata come *Area di fondovalle non soggetta a fenomeni geomorfologici* ai sensi del PTC della Provincia di Arezzo e del Piano Strutturale comunale e come zona residenziale. Gli interventi previsti non hanno effetti negativi sul patrimonio edilizio e sul dell'insediamento, in quanto essi si pongono come obiettivo prioritario la valorizzazione del luogo.

L'impatto è pertanto da considerarsi non negativo.

- **Viabilità e Traffico veicolari:**

Mobilità e traffico: Il Piano integrato individua tra i sotto-obiettivi il miglioramento e la razionalizzazione del sistema dei percorsi esistenti, definendo una separazione tra il flusso di traffico pedonale e quello veicolare, anche attraverso una risistemazione del sistema degli accessi. In tal senso non si registrano impatti significativi o comunque negativi sull'assetto attuale della viabilità

- **Presenza di elementi inquinanti o di disturbo:**

Non si evidenziano ragioni di criticità. L'impatto è pertanto da considerarsi non negativo o comunque non rilevante, in quanto limitato, eventualmente alla sola fase di cantierizzazione dell'intervento.

MISURE COMPENSATIVE DEI POSSIBILI IMPATTI

Il piano integrato, rispetto alla situazione attuale, non comporta nessun tipo di alterazione o di compromissione dell'assetto attuale del sistema ambientale ed antropico/insediativi di riferimento ma risolve una situazione di abbandono e degrado urbano. L'attuazione del piano comporterà un generale miglioramento a livello ambientale e a livello di risposta abitativa a livello sociale. Inoltre tale realizzazione produrrà occasioni di sviluppo della comunità insediata; pertanto non si rileva la necessità di predisporre misure compensative degli impatti.

ATTIVITÀ DI MONITORAGGIO

Il sistema di monitoraggio ha il fine di individuare e controllare eventuali effetti negativi non previsti all'atto della valutazione, in modo da poter attivare idonee misure di contenimento e/o annullamento dei possibili impatti negativi rispetto alle principali componenti del sistema antropico ed ambientale individuate.

L'attività di monitoraggio ha in ogni caso anche una funzione di controllo circa il livello di efficacia delle azioni di piano ed il raggiungimento degli obiettivi generali e specifici individuati al suo interno.

Nel caso del piano integrato in oggetto è da sottolineare che sono previste azioni migliorative dell'assetto attuale delle componenti ambientali ed antropiche e che è previsto un incremento modesto dell'uso delle risorse disponibili. Pertanto non si registrano e non

si prevedono effetti negativi sulle componenti sistemiche individuate e dunque non è prevista la definizione di uno specifico piano di monitoraggio degli effetti.

