

Montepulciano, li 27 marzo 2008

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA NOCCHI-PELLEGRINI

---

in Comune di Montepulciano – Strada per Chianciano

**PROPRIETÀ:**

---

Nocchi Novaro, Giorgini Idilia, Parissi Ida e Pellegrini Vittorio



 VALUTAZIONE INTEGRATA

*I PROGETTISTI*

*(Dott.Ing. Marco Maggi)*

*(Arch. Eugenio Felici)*

---

## VALUTAZIONE INTEGRATA

Come è noto, secondo la definizione di cui all'art. 4 del Regolamento Regionale 4/R del 9 febbraio 2007, la **valutazione integrata** è *“il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso”*.

Nonostante il **modesto rilievo urbanistico della trasformazione in oggetto (n. 2 fabbricati per complessivi mc. 3877,60)** si è proceduto alla valutazione integrata relativa all'attuazione del **Piano di Lottizzazione NOCCHI-PELLEGRINI** e relative opere di urbanizzazione primaria consistenti in aree verdi, strada e parcheggio pubblico.

Stante il modesto livello della trasformazione prevista, la valutazione avviene in **fase unica**, giusto quanto previsto dall'art. 4, comma 4 del Regolamento Regionale 4/R, e si è proceduto alle valutazioni previste dagli articoli da 5 a 10 dello stesso Regolamento.

Il processo valutativo ha riguardato:

- a) La **coerenza esterna** dell'atto di governo del territorio in formazione rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale ed agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale;
- b) la **fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi**, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione;
- c) l'**individuazione** di idonee forme di partecipazione;
- d) la **probabilità** di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio;
- e) la **valutazione** dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi;
- f) la **coerenza interna** tra obiettivi ed azioni-risultati attesi dell'atto di governo del territorio;
- g) la **valutazione in modo integrato** degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio.

Per quanto concerne la **coerenza esterna** dell'atto di governo del territorio in oggetto, è stata verificata la sua fattibilità, sia in riferimento al PRG vigente, alle norme di salvaguardia del PS approvato ed al PTC provinciale. Inoltre è stata verificata la coerenza relativa agli atti ed ai piani sovraordinati in materia geologica ed idraulica.

In relazione alla **fattibilità tecnica**, è stata verificata la sua reale fattibilità consistendo l'intervento nella costruzione di n. 2 fabbricati ad uso residenziale e nella realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, che costituiscono il semplice ampliamento di quelle esistenti nella zona in oggetto.

**Gli elaborati grafici di progetto hanno attestato la fattibilità dell'intervento.**

Per quanto riguarda la **fattibilità giuridico-amministrativa**, accertato la conformità con lo strumento urbanistico comunale vigente, la fattibilità giuridico amministrativa è condizionata all'approvazione del presente atto di governo del territorio e all'intervenuta efficacia dall'atto abilitante.

Relativamente alla **fattibilità economico-finanziaria con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione**, questa è garantita dai proprietari, proponenti dell'atto di governo del territorio ed attuatrici dell'opera, i quali, attraverso lo schema di convenzione sottoscritto con l'Amministrazione Comunale, si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria indicate nel progetto e alla cessione gratuita delle stesse, non appena realizzate e collaudate.

Non sono state individuate, da parte dei proponenti, forme di partecipazione vista la natura e l'entità dell'intervento.

Sono state verificate le **probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio**, che sono risultate molto elevate, anche in relazione alla limitata azione di atti di governo del territorio, consistente nella costruzione di n. 2 edifici residenziali in conformità con il PRG e le NTA vigenti.

Inoltre è stata valutata **l'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi**, rilevando che l'azione prevista (la materiale esecuzione dell'opera) è non solo efficace per il raggiungimento degli obiettivi dichiarati (obiettivo dell'atto di governo del territorio è l'attuazione

delle previsioni del PRG vigente in ordine alla realizzazione di una zona “C/3” di espansione), ma costituisce essa stessa raggiungimento dell’obiettivo.

Per quanto riguarda la **coerenza interna** fra obiettivi ed azioni-risultati dell’atto di governo del territorio essa è assicurata dalla logica stessa del processo, in cui ciascuna fase è strettamente connessa con le successive e risulta condizione sufficiente per la loro attuabilità, senza possibilità di comportare trasformazioni diverse o, comunque, non coerenti con l’obiettivo iniziale e le azioni previste.

Per quanto riguarda la **valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi dalle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall’attuazione dell’atto di governo del territorio** sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- a) **utilità**, intesa come misura del contributo che l’azione in esame è in grado di fornire per il raggiungimento degli obiettivi dei piani sovraordinati;
- b) **trasparenza**, intesa come misura dell’efficienza dell’azione in termini di costi di transazione (il costo di transazione è tanto più basso quanto minori sono le difficoltà che si incontreranno per la sua applicazione);
- c) **rilevanza**, intesa come misura della rilevanza dell’azione ai fini della strategia che guida il Piano (espressa in termini di pertinenza e irreversibilità);
- d) **efficacia**, intesa come misura del contributo che l’azione in esame è in grado di fornire al raggiungimento di uno o più obiettivi dell’atto di governo in esame (espressa in termini di grado di realizzabilità e legame consequenziale tra l’azione e gli effetti attesi);
- e) **coordinamento**, inteso come misura del coordinamento con altre azioni finalizzate al raggiungimento dello stesso obiettivo o di altri obiettivi.

A detti criteri previsti dal PS, rivolti essenzialmente alla valutazione degli effetti territoriali, sociali ed economici della trasformazione, si aggiungono i seguenti ulteriori criteri di valutazione finalizzati allo studio degli effetti ambientali e sulla salute umana della stessa azione:

- f) **impatto**, intesa come misura dell'impatto che l'azione è suscettibile di introdurre sulle risorse essenziali del territorio di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. 1/2005, considerate a livello della scala dell'intervento;
- g) **tutela delle risorse**, intesa come misura della rispondenza alle indicazioni di cui all'art. 3, comma 5, della L.R. 1/2005 al fine di assicurare i servizi e le prestazioni che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio.

Per ciascuno dei suddetti criteri è stato stabilito un indicatore numerico che esprime il giudizio sull'atto di governo del territorio. Si elencano di seguito sinteticamente i risultati dello studio dei criteri di valutazione:

---

## UTILITÀ

---

In merito a tale criterio si è evidenziata l'**utilità** dell'azione di governo del territorio in quanto si pone in linea con le indicazioni del PRG vigente relativamente all'attuazione di una zona di espansione "C/3", con destinazione residenziale.

---

## TRASPARENZA

---

La **trasparenza** è risultata garantita dal fatto che sono stati assunti termini temporali precisi per il compimento dell'azione, che sono stati individuati chiaramente i soggetti responsabili dell'azione, che l'azione stessa, infine, si presta alla chiara comprensione dei non addetti ai lavori.

## RILEVANZA

---

Si ritiene l'azione **rilevante** in quanto risponde puntualmente all'attuazione del PRG vigente relativamente alla costruzione di circa n. 11 alloggi in aree deputate ad accogliere tali destinazioni ed al contempo contribuisce alla dotazione di spazi verdi e di aree pubbliche destinate a parcheggi. Inoltre l'azione induce effetti duraturi e contemporaneamente rende estremamente difficile e costoso l'uso diverso o alternativo dell'azione stessa.

## EFFICACIA

---

L'azione risulta **efficace** in quanto risponde alle previsioni del PRG vigente in ordine all'attuazione di una zona di espansione "C" e le realizza attraverso la materiale esecuzione delle opere di urbanizzazione e successiva realizzazione di n. 2 nuovi edifici residenziali, comprese le aree pubbliche.

## COORDINAMENTO

---

Si è verificato che l'intervento è **coordinato** con altre azioni finalizzate ad altri obiettivi. Nello specifico è coordinato con l'attuazione delle previsioni del PRG vigente in ordine all'ampliamento di zone residenziali ed all'aumento della dotazione di spazi verdi ed aree ad uso pubblico.

## IMPATTO

---

Da un lato l'azione favorisce il mantenimento e la tutela delle risorse essenziali e delle risorse concernenti il comprensorio urbano ed i sistemi degli insediamenti, dall'altro risulta invece pressoché irrilevante per quanto attiene il paesaggio, i documenti della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici. In sintesi **l'azione non genera apprezzabili impatti sulle risorse del territorio.**

## ANALISI DELLE RISORSE

---

- ARIA:** L'intervento determina livelli di inquinamento della risorsa, differenziati per fasi.
- La fase di cantierizzazione, sia della lottizzazione che dei successivi fabbricati, non comporterà particolari problemi oltre a quelli legati alla normale attività di trasformazione ed uso del suolo, non prevedendosi opere infrastrutturali di particolare impegno.
- Nella fase di insediamento delle nuove famiglie, che è presumibile avvenga gradualmente, l'inquinamento, che sarà di origine residenziale, sarà contenuto nei limiti di legge e sottoposto ai controlli degli organi competenti.
- Si svilupperà, infine, un inquinamento relativo all'aumento del traffico leggero in loco, comunque di modesta entità.
- ACQUA:** All'interno dell'area oggetto dell'intervento non si trovano né torrenti, né canali, né fossi o corsi d'acqua di alcun genere.
- L'acqua piovana verrà smaltita tramite la fognatura bianca prevista in lottizzazione che immette in quella esistente, vicino alla strada provinciale Montepulciano-Chianciano. Stessa cosa dicasi per le acque nere.
- L'approvvigionamento idrico verrà assicurato tramite allacciamento al pubblico acquedotto, già esistente anch'esso vicino alla strada come sopra.
- SUOLO:** L'area oggetto d'intervento presenta pendenze variabili tra il 9 e il 20 % e, ad eccezione della zona dove sorgeranno i fabbricati, dove sono previsti significativi movimenti di terra, nella porzione rimanente sono previsti solo alcuni modesti livellamenti necessari per la realizzazione di strade, parcheggi ed area a verde attrezzato.
- L'area oggetto di lottizzazione fa parte di una porzione più vasta ad uso agricolo.
- La natura del terreno e le caratteristiche fisico-meccaniche della stesso, indicate nella relazione geologica redatta dal Dott. Renzo Formichi di Montepulciano, non evidenziano alcun problema, né nella fase di urbanizzazione, né nella successiva fase di edificazione.

**FAUNA:** Trattandosi di una piccola porzione circondata da più vasta zona agricola a colture varie, non si configurano particolari problemi per la fauna residente (limitata a piccola selvaggina stanziale) che ha possibilità di ricollocarsi in aree di uguale habitat attigue. Non esistono, quindi, rischi di decimazione della fauna insediata e né disturbo a quella di transito.

**FLORA:** Nella zona esistono solo alcune piante di olivo che verranno espantate e riutilizzate come arredo della zona verde, Sono esclusi rischi d’impoverimento e naturalizzazione sia in fase di cantierizzazione che in quella insediativa.

## **TUTELA DELLE RISORSE**

---

Dall’analisi relativa alla **tutela delle risorse** si evidenzia come l’azione apporti solo un modesto incremento della tutela delle risorse essenziali del territorio. Risulta invece degna di rilievo per quanto riguarda l’incremento delle aree verdi e la piantumazione di nuove alberature. Risulta infine debolmente influente sul sistema infrastrutturale, nonché sull’approvvigionamento idrico ed energetico, per quest’ultimo grazie all’installazione sulle coperture di ciascun edificio di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

## **ANALISI DELLE INFRASTRUTTURE**

---

Trattandosi di una zona al limite del centro abitato, le infrastrutture sono già presenti, sia come strade, fognature, approvvigionamento energetico, etc. L’intervento comporterà il completamento o l’ampliamento delle strutture esistenti:

- l’approvvigionamento idrico, sarà assicurato dal pubblico acquedotto;
- la depurazione delle acque reflue sarà effettuata dall’impianto di depurazione pubblico esistente;
- non esistono rischi di esondazione;
- la gestione dei rifiuti, sarà effettuata ampliando il servizio di raccolta pubblico RSU, prevedendo il posizionamento in apposita isola, di cassonetti per la raccolta differenziata;
- la disponibilità energetica, in questo caso di energia elettrica, sarà assicurata dal servizio nazionale che nella zona ha già una cabina di trasformazione. Si prevede l’utilizzo di fonti energetiche alternative, attraverso l’installazione di apparecchiature solari in falda;
- le strade esistenti, in relazione ai flussi di traffico previsti, sono di per sé sufficienti.

## ALTERNATIVE

---

Non sussistono studi riguardanti soluzioni diverse o alternative, anche alla luce dei risultati delle valutazioni di cui al paragrafo precedente.

A tale proposito c'è da dire che la lottizzazione si è mossa all'interno di un disegno urbanistico, il più semplice possibile:

- per quanto riguarda l'individuazione della zona "C/3", la stessa era già indicata nel PRG vigente e riconfermata all'interno dell'UTOE nel P.S. approvato;
- per quanto riguarda la viabilità pubblica, è il naturale proseguimento di una delle strade di penetrazione della Strada per Chianciano, già riportata nel PRG vigente;
- per quanto riguarda le NTA di accompagnamento, si sono previste disposizioni apposite per l'ottimale gestione dell'uso di energie rinnovabili.

## MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

---

Rispetto il maggiore inquinamento atmosferico, prodotto dal nuovo insediamento residenziale, l'uso di energie rinnovabili di cui sopra, rappresenta elemento di parziale compensazione.

*IL PROGETTISTA*  
*(Dott. Ing. Marco Maggi)*