



COMUNE DI MONTALCINO

VARIANTE CONTESTUALE
PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO
ESTINTO COMUNE DI SAN GIOVANNI D'ASSO

SINDACO

Silvio Franceschelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Fausto De Andreis

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Dott. Alessandro Caferrì

PROGETTO E COORDINAMENTO URBANISTICO

Arch. Alessandra Sara Blanco

Collaborazione

Arch. Daniele Buzzegoli

ASPETTI PAESAGGISTICI

Arch. Daniele Desi

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGIA

Ing. Simone Pagni

STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO

Geologo Stefano Nastasi

AREA ARTIGIANALE DISMESSA IN LOCALITA' AMPELLA
SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Febbraio 2019

Comune di Montalcino
Provincia di Siena

Sintesi a cura dell'Ing. Simone Pagni

Ing. **SIMONE PAGNI**
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 1997 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

Simone Pagni

SINTESI NON TECNICA

Premessa

L'intervento riguarda una proposta di Variante urbanistica contestuale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di San Giovanni d'Asso¹, volta ad ottenere il cambio di destinazione urbanistica dell'area produttiva artigianale di Ampella ad aree a destinazione turistico-ricettiva. In particolare, la proposta di Variante è mirata al cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva di tipo alberghiero con un dimensionamento previsto di 280 posti letto per circa 120 camere oltre ai servizi accessori (spazi comuni differenziati per adulti e bambini, ristoranti, bar, area benessere).

In base alla normativa vigente, tale intervento è soggetto all'applicazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). In particolare, il Comune di Montalcino con D.C.C. n. 26 del 19.06.2018 ha avviato il procedimento per la formazione della Variante contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di San Giovanni d'Asso relativa all'area artigianale dismessa di Ampella e la contestuale fase preliminare di VAS. Tale documento è stato oggetto di consultazione per un periodo di sessanta giorni.

Anche tenendo conto dei contributi pervenuti durante tale fase preliminare, è stato elaborato il Rapporto ambientale, di cui il presente documento costituisce una Sintesi non tecnica. Analogamente a quanto è stato fatto nella fase preliminare, anche il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica sono soggetti ad un periodo di consultazione di sessanta giorni.

¹ Si ricorda che il primo gennaio 2017, ai sensi della L.R. n. 78 del 11.11.2016, è stato istituito il nuovo Comune di Montalcino nato dalla fusione tra l'estinto Comune di San Giovanni d'Asso e l'estinto Comune di Montalcino.

Contenuti della Variante e rapporto con altri piani e programmi

La Variante interessa l'area artigianale dismessa in località Ampella nell'estinto Comune di San Giovanni d'Asso, oggi Comune di Montalcino. Essa è posta in fregio alla S.P. 14 Traversa dei Monti, superato il centro abitato di San Giovanni d'Asso, in direzione di Montisi.

L'area è oggi costituita da manufatti, utilizzati solo in parte, per la realizzazione e vendita di prodotti in argilla; circa la metà dei manufatti sono in stato di abbandono e, in parte, diruti, creando una situazione di evidente degrado.

La modifica dell'attuale destinazione d'uso artigianale dell'area a destinazione turistico-ricettiva e lo stralcio della previsione di cava comporta la Variante del Piano Strutturale oltre che del Regolamento Urbanistico vigenti dell'estinto Comune di San Giovanni d'Asso. Si propone, quindi, una Variante contestuale ai due strumenti².



² Su richiesta della società Avalon srl in qualità di mandataria dei proprietari dei terreni, in forza di mandato registrato dal notaio Roberto Ceni di Siena (rep. 36240 del 11.11.2016), con Delibera n. 82 del 01.12.2016 (cfr. Allegato 2), la Giunta comunale del Comune di San Giovanni d'Asso ha approvato gli indirizzi relativi alla Variante contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico volti ad ottenere il cambio di destinazione urbanistica dell'area produttiva artigianale di Ampella ("Aree della produzione") ad aree a destinazione turistico-ricettiva ("Aree della ricettività"); gli indirizzi della Delibera della Giunta comunale contengono, inoltre, la completa deperimetrazione dell'area "cava di Ampella", individuata nel R.U. in coerenza con il PAERP della provincia di Siena, con inserimento di una parte di tale area in "Aree della ricettività". La Variante interessa per la massima parte ipotesi di trasformazioni interne al territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e per una parte residuale ipotesi di trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.

Comune di Montalcino
Provincia di Siena

La scelta progettuale è quella di ottenere una struttura in parte ipogea con coperture opportunamente inserite nel contesto paesaggistico, nel rispetto della morfologia e della qualità percettiva, con la maggiore integrazione possibile tra spazi ricettivi e spazi aperti. L'intervento viene quindi inquadrato anche come "progetto di paesaggio", dovendo dimostrare di essere pienamente coerente con il contesto circostante. Al progetto di paesaggio concorrono il rimodellamento geomorfologico, il sistema di drenaggio e regimazione superficiale delle acque, il tema del recupero e riciclo delle acque, gli accorgimenti necessari per migliorare i livelli di permeabilità nonché il tema dell'utilizzo delle energie rinnovabili e l'impiego di materiali e tecnologie tali da garantire una buona efficienza energetica e un corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

Per ulteriori dettagli relativi all'intervento, si rimanda alla relazione descrittiva della Variante.

Dal punto di vista della pianificazione territoriale ed urbanistica, i piani presi in considerazione per la valutazione di coerenza dell'intervento sono rappresentati da:

- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico della Toscana;
- Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Siena.

Rispetto alle norme di riferimento di tali Piani sono state individuate alcune situazioni di coerenza condizionata della Variante che hanno richiesto l'introduzione di specifiche prescrizioni come sarà evidenziato nel proseguo del presente documento.






Valutazione degli effetti

L'intervento che viene proposto attraverso la Variante dell'area di Ampella acquisisce rilevanza, oltre che occasione di sviluppo, in ragione delle condizioni socio economiche dell'area non trascurando la criticità dal punto di vista ambientale e paesaggistica rappresentata dalla struttura artigianale in dismissione e in parte già dismessa. A supporto di questo, sono da evidenziare:

- il progressivo spopolamento dei due centri abitati di San Giovanni d'Asso e Montisi, prossimi all'area di Ampella, a cui è direttamente collegato un impoverimento delle strutture economiche locali di prossimità (piccolo commercio di dettaglio) e la cui ulteriore chiusura inciderebbe ulteriormente sulla possibilità di vivere in questi luoghi, non trascurando il fatto che le attività e i servizi dell'estinto Comune di San Giovanni d'Asso sono concentrati esclusivamente nei due centri maggiori sopracitati;
- la situazione degli altri nuclei (Lucignano d'Arbia, Monterongriffoli, Vergelle, Montelifrè, ecc.), che, pure possedendo potenzialità di "struttura urbana", sono da tempo praticamente spopolati e privi di qualunque servizio;
- lo squilibrio economico, territoriale ed occupazionale tra il territorio dell'ex comune di Montalcino e quello di San Giovanni d'Asso e la necessità post fusione amministrativa di mettere a sistema tutto il territorio e riequilibrarlo dal punto di vista socio-economico sfruttando la crescita del turismo e il "brand Montalcino e Parco della Valdorcia" (sito UNESCO) nonché delle Crete Senesi;
- la capacità attrattiva del Comune di Montalcino che ha rafforzato l'interesse su questo investimento.

L'intervento può quindi costituire una fonte di incentivazione alla residenza e allo sviluppo di attività economiche e la sua realizzazione costituirebbe un tassello importante di crescita e riequilibrio del territorio e rappresenterebbe il raggiungimento di un obiettivo prefisso nel momento in cui è stata decisa la fusione amministrativa tra i Comuni di San Giovanni d'Asso e di Montalcino.

Di seguito si riporta una sintesi della valutazione degli effetti ambientali che è stata condotta nel Rapporto ambientale a cui si rimanda per specifici approfondimenti.

	<i>effetto potenzialmente molto positivo</i>
	<i>effetto potenzialmente positivo</i>
	<i>effetto potenzialmente negativo ma con incidenza poco significativa sulle risorse</i>
	<i>effetto potenzialmente negativo con incidenza significativa sulle risorse</i>
	<i>effetto con esito incerto</i>

Comune di Montalcino
Provincia di Siena

<i>Matrice di sintesi della valutazione degli effetti potenziali</i>		
<i>Componenti ambientali</i>	<i>Componenti specifiche</i>	<i>Effetto</i>
Aria	Emissioni in atmosfera	☹️
	Emissioni di gas ad effetto serra	☹️
	Inquinamento acustico	○
	Inquinamento elettromagnetico	○
Acqua	Disponibilità ed utilizzo della risorsa idrica idropotabile	☹️
	Depurazione delle acque	☹️
	Acque superficiali	☹️
	Acque sotterranee	☹️
Rifiuti	Produzione di rifiuti	☹️
Energia	Consumi energetici e produzione energetica da fonti rinnovabili	☹️
Biodiversità	Componenti naturali	☹️
Suolo	Consumo di suolo	☹️
	Rischio idrogeologico	☹️
Salute	Bonifica	☹️
	Stato di salute	😊
Popolazione ed economia	Dinamiche turistiche	😊
	Mobilità ed infrastrutture	😊
	Dinamiche socio-economiche	😊
Patrimonio culturale e paesaggio	Risorse paesaggistiche e storico-culturali	☹️

Comune di Montalcino
Provincia di Siena

In relazione alle emissioni in atmosfera, nel caso dell'intervento sono principalmente ascrivibili ai consumi energetici ma anche relative al trasporto degli ospiti. La natura di tali emissioni si ritiene poco significativa anche tenendo conto del contesto generale dell'area non caratterizzato da criticità specifiche dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico. Tuttavia, potrebbe risultare interessante operare un calcolo della *carbon footprint* ai fini della riduzione delle emissioni totali dei gas ad effetto serra.

In relazione all'utilizzo energetico, l'intervento prevede un utilizzo efficiente dell'energia e uno sfruttamento di fonti energetiche pulite e rinnovabili, attraverso tre impianti fondamentali: - una centrale a biomassa alimentata dal cippato e dedicata alla produzione di energia termica (questo tipo di impianto riduce le emissioni di anidride carbonica e permette di ottimizzare l'impiego degli scarti da taglio di legname della zona); - un impianto di cogenerazione per la produzione combinata di energia elettrica e di energia termica da combustione di gas metano; - un refrigeratore ad assorbimento, in grado di generare il freddo attraverso l'uso del calore di scarico delle microturbine e della caldaia a biomassa (con questo tipo di produzione dell'energia da cogenerazione si arriva alla trigenerazione, ossia si intende sfruttare una sola fonte di energia per produrre energia elettrica, caldo e freddo).

In relazione al numero complessivo di fruitori, pari a 280 unità, il fabbisogno idrico medio giornaliero nel periodo di maggior consumo risulta pari a circa 30 mc/die. Come evidenziato dal parere tecnico dell'Ente gestore trasmesso in occasione delle consultazioni preliminari relative alla VAS, sebbene la disponibilità idrica della zona e la capacità idraulica della rete risultano compatibili con tale fabbisogno, deve comunque prevedersi la realizzazione di un serbatoio di accumulo. Inoltre, per ridurre fortemente il consumo di acqua da acquedotto l'impianto idrico deve essere progettato in modo da regolare la quantità d'acqua in uscita di tutti i sistemi di risciacquo WC e le rubinetterie dei bagni, tramite dispositivi che permettono di risparmiare il consumo di acqua del 50% rispetto a un impianto normale.

E' inoltre da prevedersi la realizzazione di un apposito sistema di raccolta di tutta l'acqua piovana che cade sulle superfici del Resort, incanalandola all'interno di un serbatoio e presso i due laghetti attualmente presenti. Tale sistema di raccolta, eviterà quindi la dispersione delle acque piovane che interesseranno le coperture della struttura al di fuori dell'area di intervento. La riserva d'acqua così creata potrà essere utilizzata per l'irrigazione delle aree verdi.

Per le piscine deve infine essere prevista una regolazione del reintegro d'acqua direttamente proporzionale al numero di bagnanti presenti.

Lo smaltimento delle acque reflue avverrà esclusivamente attraverso l'allacciamento con la rete fognaria che risulta adeguata al fine dell'accoglimento dei reflui provenienti dalla nuova struttura.

Per quanto riguarda l'impatto ambientale dei rifiuti prodotti nella struttura, devono prevedersi le seguenti azioni, in linea con gli indirizzi e le prescrizioni derivanti dalla pianificazione di area: - attivazione di un sistema interno di raccolta differenziata secondo le tipologie standard di rifiuti; - impiego di materiali riciclati e riutilizzo di materiali (carta e vetro riciclati); - gestione corretta dei rifiuti speciali (le principali

Comune di Montalcino
Provincia di Siena

tipologie di rifiuti speciali sono costituite da ceneri, toner, neon, olio esausto e rifiuti sanitari prodotti dalla SPA), attraverso la collaborazione con aziende specializzate nel trasporto e nello smaltimento degli stessi.

Il sito è censito nel SISBON (Codice regionale SI174) con iter ancora aperto e fermo alla fase di caratterizzazione. Il sito risulta inquinato per la presenza di amianto, macchinari, impianti, cabine elettriche, e ne è prevista la bonifica con asportazione del materiale contenente amianto e del suolo contenente idrocarburi per il successivo ripristino ambientale. La conclusione dell'iter di bonifica e ripristino ambientale dell'area rappresenta quindi una pre-condizione necessaria ai fini della realizzazione di qualsiasi intervento.

Dal punto di vista paesaggistico, è possibile rilevare come nell'area di intervento siano tuttora visibili i segni della passata attività manifatturiera con gli edifici ancora presenti e molti ruderi coperti di vegetazione; molte le presenze di scavi e accumuli di terreno, raccolta idrica e accumuli di resti di lavorazione a testimoniare la profonda manomissione subita dall'area nel corso degli ultimi anni. Il progetto sull'area artigianale prevede la demolizione della volumetria residua, composta da opifici e manufatti di servizio privi di alcun valore architettonico e testimoniale e la realizzazione di una nuova struttura contenuta all'interno della sagoma del crinale costituito dalla strada provinciale.

L'intero tracciato stradale presente (Strada Provinciale n. 14 Traversa dei Monti) sovrasta di pochi metri l'area artigianale tanto da averne in alcuni tratti una visione libera e dominante sul terreno e sugli edifici. Data la condizione morfologica e il rapporto dell'area con il crinale, l'unico modo per avere una percezione complessiva del complesso con il suo contesto è quello di ricercare dei punti di vista sul versante meridionale della collina lungo alcuni percorsi fruibili.

I nuovi edifici si adagiano sul terreno a esaltare con uno sviluppo concavo l'andamento del terreno sottostante. L'attuale isola vegetale, circondata da ampie superfici a seminativo, viene mantenuta e arricchita di nuovi elementi in sintonia con quelli esistenti.

Da un punto di vista paesaggistico quindi, il nuovo intervento si pone i seguenti principali obiettivi: - la collocazione degli edifici rispetto al terreno viene studiata in rapporto all'orlo di scarpata in modo da ridurre l'impatto visivo nello skyline generale; - le emergenze architettoniche in altezza devono essere limitate a qualche elemento puntuale; - si provvede al mantenimento degli arbusteti esistenti (ginestra, prugnolo, rosa canina, biancospino) che caratterizzano l'area con le loro cromie; - si costituisce una fascia vegetata lungo strada con nuovi arbusti collocati in modo da lasciare visuali libere verso valle; - si prevede l'integrazione di nuove zone alberate a costituire contrappunto al nuovo edificato e nuovi arbusti ad integrare quelli esistenti; - si provvede a mantenere il seminativo in continuità con quello circostante.

Misure per impedire, ridurre e compensare gli effetti ambientali negativi

Le disposizioni introdotte di seguito, che andranno a far parte integrante delle N.T.A. della Variante, rappresentano l'insieme delle misure atte a impedire, ridurre o compensare nel modo più completo possibile gli impatti ambientali potenzialmente negativi individuati nel Rapporto ambientale ed a garantire che le azioni con effetti positivi siano effettivamente attuate.

Tali disposizioni, fanno anche riferimento agli esiti dell'analisi di coerenza con il PIT ed il PTCP di Siena e tengono conto dei contributi pervenuti nelle diverse fasi di consultazione relativamente al procedimento di VAS.

Inoltre, rimane inteso che:

- le misure proposte e, più in generale, le valutazioni condotte in fase di VAS dovranno essere oggetto di ulteriore approfondimento nell'ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VIA a cui il progetto definitivo dell'intervento dovrà essere sottoposto³.
- il proponente, nelle successive fasi progettuali e dell'iter amministrativo previsto, è comunque tenuto all'acquisizione degli atti autorizzativi previsti dalla vigente normativa ed a conformarsi alle norme tecniche di settore nonché alla disciplina normativa degli atti di pianificazione territoriale.

Prescrizioni e criteri generali per l'intervento

- ✓ La realizzazione dell'intervento dovrà essere preceduta dal completamento degli interventi di bonifica ambientale e di messa in sicurezza necessari.
- ✓ Viene assunto come criterio costitutivo della progettazione la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerata come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale.
- ✓ Considerata l'estrema delicatezza dell'area interessata dall'intervento, la progettazione dovrà essere inquadrata anche come "progetto di paesaggio".
- ✓ La "volumetria ricostruita percepita" dovrà essere inferiore rispetto a quella esistente.
- ✓ Il Piano di Recupero dovrà essere supportato da "piano industriale" che dovrà dare conto dell'efficacia di lungo periodo dell'intervento proposto, sia per gli effetti innovativi sia rispetto alla loro congruità economica e occupazionale nonché rispetto alla sostenibilità sociale dell'intervento (tempi, addetti, politiche per il territorio, benefici e ricadute sul territorio, ecc.).

³ Il progetto relativo all'intervento, le cui procedure ai sensi dell'art. 45 bis della L.R.10/2010 e ss.mm.ii. sono di competenza comunale, sarà infatti da sottoporre a procedimento di assoggettabilità a V.I.A., ai sensi dell'art.20 D.lgs.n.152/2006 e ss.mm.ii., in quanto elencato nel paragrafo 8 "Altri progetti" dell'Allegato IV alla Parte Seconda del D.lgs. 152/2006 e precisamente: - a) villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 m³ o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno di centri abitati.

Misure di mitigazione riguardanti la fase di cantiere

- Tenuto conto delle tempistiche realizzative e dell'estensione dell'area interessata, la cantierizzazione degli interventi dovrà essere finalizzata anche alla minimizzazione di tutti gli impatti possibili sull'ambiente circostante. In linea generale, le attività di cantiere dovranno, comunque, fare riferimento alle "Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale" (a cura di ARPAT).
- Sarà necessario minimizzare l'impatto acustico delle varie fasi di lavoro adottando tutti i possibili accorgimenti tecnici e gestionali. Le emissioni acustiche derivanti dal cantiere dovranno rispettare i limiti del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), nel caso si preveda di non poter rispettare tali limiti dovrà essere richiesta al Comune apposita autorizzazione in deroga.
- In considerazione del rischio archeologico potenziale connesso agli interventi, in fase di scavo il soggetto attuatore dovrà dotarsi di idonea assistenza archeologica volta a ridurre l'incidenza su eventuali depositi antropici antichi.

Misure di mitigazione riguardanti la fase di realizzazione e esercizio

- Al fine di salvaguardare le componenti del paesaggio esistente e le loro forme di aggregazione tipicamente consolidate (strutture geomorfologiche, cespugliamenti, rete scolate superficiale, ecc.), l'intervento dovrà essere finalizzato a garantire la ricomposizione e ricostruzione di un assetto che dovrà tenere conto dei caratteri tipologici dei sistemi territoriali e paesaggistici circostanti. A tale proposito dovranno quindi essere rispettati allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti, senza alterare negativamente la percezione d'insieme, attraverso una progettazione architettonica di elevata qualità, non solo in merito all'edificato ma anche alle pertinenze, avendo particolare cura nel trattamento degli spazi di relazione, sosta e parcheggio.
- Essendo l'intervento localizzato in prossimità della SP14, la collocazione degli edifici rispetto al terreno, studiata in rapporto all'orlo di scarpata, dovrà ridurre l'impatto visivo nello skyline generale.
- I nuovi manufatti dovranno fare ricorso ad un linguaggio il più possibile "neutro", tale da far sì che le architetture non si pongano in competizione con il paesaggio ma costituiscano, semmai, una presenza "discreta" e "rispettosa" degli assetti territoriali caratteristici, strutturati in relazione all'assetto morfologico dell'area e rispetto agli elementi vegetazionali presenti e di nuovo impianto.
- Gli edifici dovranno essere realizzati in alta classe energetica avendo come obiettivo il raggiungimento della classe A. Dovrà essere previsto un utilizzo efficiente dell'energia e uno sfruttamento di fonti energetiche pulite e rinnovabili evitando, comunque, il posizionamento di pannelli fotovoltaici a terra. Ogni edificio dovrà essere dotato di apparecchiature elettriche e

Comune di Montalcino
Provincia di Siena

dispositivi illuminanti a basso consumo energetico. Per l'illuminazione si dovranno rispettare anche le specifiche norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso, nonché evitare forme di disturbo o abbagliamento della fauna. Dovranno essere garantiti i requisiti di confort ambientale (qualità dell'aria, ventilazione, illuminazione, soleggiamento e confort acustico) attraverso l'impiego della bioedilizia.

- Il nuovo assetto dell'area dovrà comprendere un progetto di sistemazione del verde teso ad incrementare i livelli di tutela della biodiversità e per l'implementazione della rete ecologica. A tale proposito: - dovranno essere mantenuti ed integrati gli arbusteti esistenti (ginestra, prugnolo, rosa canina, biancospino) che caratterizzano l'area con le loro cromie; - l'inserimento di nuove zone alberate ad integrazione di quelli esistenti dovrà anche essere finalizzato a garantire, nell'area a valle della scarpata, una maggiore stabilità della collina.
- Dovrà essere realizzata una regimazione delle acque allo scopo di evitare fenomeni di ristagno e/o ruscellamento incontrollato garantendo condizioni di stabilità generali e il non aumento della pericolosità nelle aree contermini.
- La presenza di laghetti, di evidente origine artificiale e che versano in condizioni di degrado e risultano privi di elementi naturalistici di rilievo, indica l'opportunità di un loro recupero ambientale attraverso un loro rimodellamento naturale e il ripristino di specie erbacee ed arbustive autoctone, garantendo la permanenza di un deflusso minimo di acqua durante tutto l'anno ed evitando l'introduzione di pesci o altre specie non coerenti con la fauna tipica della zona.
- Nella progettazione degli interventi dovranno essere realizzati appositi siti alternativi agli attuali manufatti abbandonati, al fine di favorire la presenza di chirotteri e uccelli.
- Dovranno essere definite nel dettaglio con l'Ente gestore le misure di mitigazione riguardanti il completamento/adeguamento della rete acquedottistica e fognaria. Ad ogni modo, l'intervento dovrà prevedere la minimizzazione dei consumi idrici attraverso l'adozione di sistemi per l'efficienza al consumo (ad es. cassette wc regolabili e erogatori di flusso ad alto rendimento) e il riuso delle acque piovane raccolte attraverso reti duali per la distribuzione idrica con conseguente reimpiego di acqua piovana trattata. Le necessità idriche relative alla gestione del verde pertinenziale non potranno prevedere l'emungimento dall'acquedotto pubblico ma faranno quindi riferimento alla regimazione e al drenaggio delle acque superficiali e di pioggia che saranno raccolte in bacini artificiali di accumulo. Per la tutela dei bacini idrici la rete di drenaggio dovrà essere fornita di sedimentatori al fine di contenere il fenomeno dell'intorbidimento degli invasi.
- Si dovranno individuare idonee aree e collocare apposite attrezzature per la raccolta differenziata da concordare con l'Ente gestore. Dovrà essere promossa la raccolta differenziata ed incentivata la riduzione della produzione di rifiuti. Le aree di raccolta dei rifiuti urbani e assimilabili, nonché di quelli speciali, dovranno essere realizzate in modo tale da evitare fenomeni di abbandono e conferimento non controllato.

Comune di Montalcino
Provincia di Siena

- Dovrà essere effettuato un calcolo della carbon footprint ai fini della riduzione delle emissioni dei gas ad effetto serra. Tale approccio dovrà essere articolato in due fasi: fase 1 - definizione di un sistema di monitoraggio della CO2 emessa e relativo calcolo (ad esempio, attraverso la costruzione di un inventario delle emissioni dirette ed indirette di CO2 sviluppando un sistema di calcolo interno secondo la ISO 14064); fase2 - definizione di azioni di riduzione, neutralizzazione e/o compensazione della CO2 emessa.
- Dovrà essere effettuato un monitoraggio continuo delle performance ambientali dell'intervento, attuando il sistema di monitoraggio previsto all'interno del Rapporto Ambientale redatto ai fini della VAS.

Misure compensative

- Relativamente alle successive ricadute nel territorio e alla sostenibilità sociale dell'intervento, dovrà essere posta particolare attenzione nella scelta dei collaboratori privilegiando l'assunzione di personale giovane proveniente dal territorio curandone la formazione.
- Dovranno essere attivate politiche di approvvigionamento relative alla scelta di produttori locali con la conseguente valorizzazione dei prodotti del territorio.
- Il calcolo della carbon footprint ai fini della riduzione delle emissioni dei gas ad effetto serra proposto tra le misure di mitigazione dovrà anche essere finalizzato alla definizione di azioni di riduzione, neutralizzazione e/o compensazione della CO2 emessa con particolare riferimento alla riqualificazione ecologica presso ambiti di valore naturalistico già individuati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Misure di monitoraggio

Le misure di monitoraggio, al pari delle misure di mitigazione, sono misure vincolanti e saranno a carico del soggetto attuatore. La rilevazione dei dati e degli indicatori relativi al monitoraggio dovrà essere effettuata su base annuale attraverso la predisposizione di una apposita relazione tecnica di monitoraggio da trasmettere all'Amministrazione comunale.

In particolare, l'intervento può essere messo in relazione con un sistema di indicatori di monitoraggio ambientale, finalizzato a l'andamento nel tempo dei principali effetti ambientali conseguenti alla fase di esercizio. Tali indicatori, sono rappresentati da:

- andamento dei consumi idrici: l'analisi dei consumi annuali di acqua (mc/anno) per utilizzo umano può essere effettuata prendendo in considerazione principalmente l'indicatore dei consumi per presenza; questo permette di capire l'efficienza nella gestione del fabbisogno idrico in rapporto al livello di occupazione della struttura;
- consumo idrico per tipologia di utilizzo: si tratta della verifica della ripartizione percentuale dei consumi idrici totali per tipologia di utilizzo (camere, irrigazione, piscine, ect.);
- andamento dei consumi di energia termica ed elettrica: l'analisi dei consumi energetici può essere effettuata prendendo in considerazione l'indicatore dei consumi per presenza; questo permette l'efficienza nella gestione del fabbisogno energetico in rapporto al livello di occupazione della struttura;
- consumo energetico per tipologia di utilizzo: si tratta della verifica della ripartizione percentuale dei consumi energetici per tipologia di utilizzo;
- emissioni di anidride carbonica equivalente per fonte: si tratta della stima del contributo emissivo legato alle varie attività (consumi energetici, refrigeranti, mobilità indotta, utilizzo materie prime, etc.), calcolabile attraverso la definizione di un inventario delle emissioni e l'applicazione di un metodo standardizzato di calcolo dell'impronta di anidride carbonica;
- produzione di rifiuti urbani o assimilabili: l'analisi della produzione annua di rifiuti urbani (kg/anno) può essere effettuata prendendo in considerazione principalmente l'indicatore di produzione per presenza;
- raccolta differenziata: l'analisi dei quantitativi di rifiuti (kg/anno) raccolti in modo differenziato può essere effettuata prendendo in considerazione principalmente l'indicatore di produzione per presenza;
- produzione di rifiuti speciali per tipologia: si tratta della verifica della produzione annua di rifiuti speciali (kg/anno) per tipologia (legno, metalli, olii, apparecchiature elettriche, toner, rifiuti sanitari, etc.).