

ARPAT - Area Vasta Sud – Dipartimento di SIENA
Settore Supporto Tecnico
Strada del Ruffolo 4/b– 53100 - Siena

N. Prot Vedi segnatura informatica cl. SI.01.17.15/25.4

a mezzo: PEC

SUAP del Comune di Montalcino
c.a Arch. Fausto De Andreis

Oggetto: Procedimento di verifica di assoggettabilita' a VIA relativo a interventi di ampliamento della struttura ricettiva (alberghiera ed extralberghiera) denominata Castiglion del Bosco Hotel Srl, Montalcino (SI) – Contributo istruttorio ARPAT

Riferimenti

Richiesta di SUAP del Comune di Montalcino prot. 12754 del 02/09/2016 (prot. ARPAT n° 57352 del 02/09/2016).

Trasmissione documentazione integrativa:

- *SUAP del Comune di Montalcino prot. 17822 del 05/12/2016 (prot. ARPAT n°80902 del 05/12/2016).*
- *SUAP del Comune di Montalcino prot. 1228 del 31/01/2017 (prot. ARPAT n°6583 del 31/01/2017).*

Documentazione esaminata

Documentazione allegata alla richiesta ed alle note di trasmissione di documentazione integrativa.

Normativa di riferimento

D.Lgs. 152/06 parte II; LR 10/10 e smi

E' stata esaminata la documentazione fornita dal proponente "Castiglion del Bosco Hotel Srl" per l'attivazione procedura di verifica di assoggettabilità a VIA e le successive integrazioni presentate a seguito delle richieste formulate dagli Enti interessati, fra cui ARPAT con prot. 65608 del 06/10/2017. Si riporta di seguito la sintesi dell'istruttoria e le valutazioni effettuate in relazione agli aspetti di competenza di ARPAT, circa la necessità di assoggettare l'intervento proposto a VIA.

ASPETTI GENERALI DEL PROGETTO

E' proposto un progetto per l'ampliamento della struttura alberghiera ubicata in loc. Castiglion del Bosco, finalizzato all'incremento di n° 52 posti letto. La struttura alberghiera, che dispone attualmente di 93 posti letto, oltre a ulteriori 142 come casa vacanza, è stata realizzata nell'ambito di un programma di riqualificazione complessiva del territorio che ha interessato il recupero e la valorizzazione del nucleo storico di Castiglion del Bosco oltre all'azienda agricola ad esso afferente, mediante interventi sul patrimonio edilizio sparso (case coloniche) e sulle colture agricole, distribuite su una superficie complessiva di 1.750 ha. Le strutture ricettive dispongono di un campo da golf di 18 buche, collocato nella parte altimetricamente più bassa del territorio di proprietà, la cui realizzazione è stata oggetto di procedimento di VIA. La superficie complessiva su cui insiste la struttura ricettiva (albergo + case vacanze + campo da golf) è pari a circa 221 ha.

L'area d'intervento ricade nel sito UNESCO Val d'Orcia e nell'ANPIL Val d'Orcia. E' inoltre soggetta a vincolo idrogeologico.

E' dichiarato che il progetto è stato sviluppato in coerenza con le previsioni della variante al PRG del comune di Montalcino, che consente l'esecuzione nell'area in oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati a realizzare, previa demolizione di edifici e di volumi esistenti pari a 4800 m³, edifici con destinazione turistico ricettiva senza alcun aumento di volumetria. A tale riguardo, in fase di verifica di assoggettabilità a VAS ARPAT con prot. 70931 del 21/10/2014 si era espressa favorevolmente sulla esclusione dall'assoggettamento a V.A.S. della variante al PRG.

L'intervento prevede la realizzazione di n°6 nuovi edifici ad uso ricettivo la cui volumetria totale, pari a 4798 m³ circa, sarà recuperata dall'abbattimento di annessi agricoli in cattivo stato di conservazione ubicati in loc. Collino. Il progetto si pone l'obiettivo di adattare il nuovo edificato alle condizioni morfologiche esistenti, riducendo al minimo l'impatto sui luoghi. In coerenza con le NTA del PRG gli edifici saranno realizzati rispettando il requisito di prevedere una volumetria massima del 30% con un unico lato fuori terra per consentire l'accesso all'interno dei locali. E' prevista inoltre la realizzazione di una piscina con rivestimento in pietra serena o travertino e dotata di edificio annesso ad uso bar/servizi.

ANALISI COMPONENTI AMBIENTALI

SUOLO E SOTTOSUOLO - RIFIUTI

L'area d'intervento è ubicata in zona collinare a media pendenza, caratterizzata dall'affioramento di litologie prevalentemente argillitiche.

Per la realizzazione degli interventi, con particolare riguardo alle creazioni di volumetrie interrato, è previsto lo scavo di circa 7.855 m³ di terre e rocce, delle quali circa 611 m³ di terreno saranno riutilizzate in cantiere per opere di reinterro, mentre i rimanenti 7.243 m³ circa saranno smaltiti presso siti autorizzati o gestiti come sottoprodotto tramite dichiarazione all'ARPAT. Non sono specificati i siti di utilizzo che dovranno essere comunicati all'atto della presentazione della dichiarazione ai sensi dell'art. 41 bis del DL 69/13, fatta salva l'applicazione del DM 161/12 in caso di assoggettamento a VIA.

Gli interventi di demolizione degli annessi agricoli in loc. Collino, dei quali saranno recuperate le volumetrie, determineranno la produzione di rifiuti quali cemento, acciaio e murature che è previsto di smaltire in discarica autorizzata. E' dichiarata inoltre la presenza di materiali contenenti amianto (eternit), pertanto è previsto di far precedere gli interventi dalla presentazione di un piano di demolizione seguendo le procedure previste dal D.Lgs 81/08. Si evidenzia che non è fornita una stima dei quantitativi di rifiuti prodotti e che non è prevista l'applicazione dei principi e le tecniche della demolizione selettiva, al fine di separare sostanze ed oggetti riutilizzabili tal quali e le componenti pericolose e ottenere rifiuti merceologicamente selezionati per facilitarne il successivo recupero.

Non sono fornite indicazioni sulle modalità operative del cantiere, finalizzate alla corretta gestione dei rifiuti ed eventuali materiali da scavo, delle acque meteoriche dilavanti e mitigare la diffusione di polveri.

AMBIENTE IDRICO

L'area d'intervento è caratterizzata dall'affioramento di litologie prevalentemente argillitiche scarsamente permeabili che non consentono di sostenere falde idriche di una certa rilevanza, per cui la circolazione idrica è di modesta entità e limitata alle zone caratterizzate da maggiore fratturazione. In virtù di tali caratteristiche il sito non ricade all'interno di Aree sensibili di classe 1 o 2 per la vulnerabilità degli acquiferi ai sensi del vigente PTCP e pertanto non è soggetto a vincoli riguardo a tale tematica.

L'approvvigionamento idrico sarà assicurato da allaccio a rete acquedottistica ed integrato per gli usi irrigui mediante raccolta delle acque meteoriche in apposite vasche già realizzate e tramite attingimenti da n°8 pozzi che insistono nel perimetro aziendale. Si prevede tuttavia di realizzare nuove vasche per la raccolta delle acque piovane e nuove vasche di accumulo delle acque della rete acquedottistica. Inoltre per promuovere il risparmio idrico è previsto che le cassette di scarico dei wc siano dotate di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua e che i rubinetti dei bagni siano dotati di sistemi che mantenendo e migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducano il flusso da 15/20 litri al minuto a 8/12 litri al minuto.

Per quanto concerne gli scarichi idrici, nella relazione tecnica contenuta nella documentazione integrativa specifica, diversamente dalla relazione inizialmente esaminata, è riportato che l'impianto di

fitodepurazione esistente, dimensionato per 170 A.E. e dotazione idrica pari a 200 l/A.E., non è sufficiente al nuovo carico. Pertanto è proposta la costruzione di nuove fognature separate (acque nere, acque grigie) e di un ulteriore impianto, affiancato a quello esistente, composto da:

- Degrassatore per separazione acque saponose
- Trattamento primario di chiarificazione in vasca settica tri-camerale
- Trattamento di filtrazione delle acque
- Ossidazione biologica mediante fitodepurazione a flusso verticale
- Scarico in corpo idrico superficiale (Fosso delle Conce), previo accumulo in vasca di stoccaggio ed equalizzazione.

Il dimensionamento dell'impianto, pari a 90 A.E., è dichiarato sufficiente per il trattamento del carico organico previsto, stimato in 82 A.E., pertanto si ritiene congruo sia il dimensionamento sia il sistema di trattamento proposto, in quanto considerato "trattamento appropriato" ai sensi della DPGRT 46/R/2008. Si ritiene tuttavia opportuno che in fase di autorizzazione allo scarico siano prescritte misure gestionali finalizzate ad assicurare il mantenimento in perfetta efficienza dei sistemi di depurazione. .

Per quanto attiene la fase di cantierizzazione, si ritiene necessario che debbano essere adottate misure organizzative e gestionali in ottemperanza, per quanto pertinenti, alle disposizioni dell'art. 40ter della DPGRT 46/R/2008 in relazione alle modalità di prevenzione e gestione delle acque meteoriche dilavanti.

ATMOSFERA

Vista la tipologia di opera proposta, si ritiene che gli eventuali impatti sulla componente atmosfera siano per lo più connessi con la fase di cantierizzazione, per la diffusione di polveri dovuta al transito mezzi sulle piste di cantiere e alle lavorazioni caratterizzate da un elevato potenziale di emissione di polveri, come la pulizia e il livellamento delle aree, scavi e riporti con relativa movimentazione della terra e rimodellamento superficiale.

Sono valutabili invece come poco significativi gli impatti in fase di esercizio dovuti per lo più a modesti incrementi dei flussi di traffico connesso al potenziamento della struttura ricettiva (fruitori e mezzi di servizio) ed alle emissioni degli impianti termici a servizio delle nuove costruzioni. A tale riguardo nel progetto degli edifici di nuova realizzazione si ritengono condivisibili quali misure di mitigazione, prioritariamente per i consumi energetici, e secondariamente per l'impatto sull'atmosfera, la realizzazione in classe energetica B o maggiore, l'utilizzo di pannelli radianti a bassa temperatura per l'impianti di climatizzazione e l'installazione di pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici sulla copertura dei parcheggi, attualmente realizzata con teli ombreggianti.

IMPATTO ACUSTICO

E' possibile che in alcune fasi di cantiere, specie durante gli scavi siano raggiunti i limiti imposti dalla zonizzazione acustica, seppur con durata limitata nel tempo e per le quali, se necessario. Il proponente si riserva di redarre gli studi di impatto acustico nelle fasi autorizzative, se necessari, e di adottate eventuali misure di contenimento.

Sono valutabili invece come poco significativi gli impatti in fase di esercizio dovuti all'incremento dei flussi di traffico connesso per lo più al potenziamento della struttura ricettiva (fruitori e mezzi di servizio).

CONCLUSIONI

Alla luce degli elementi forniti dal proponente e delle valutazioni istruttorie sopra riportate si ritiene che, per gli aspetti di competenza di questa Agenzia, non sia necessario assoggettare il progetto presentato alla procedura di valutazione ai sensi dell'art. 52 della LR 10/10, a condizione che oltre alle misure di mitigazione e monitoraggio già previste dal proponente, siano ottemperate le seguenti prescrizioni, finalizzate a minimizzare i potenziali impatti in fase di cantierizzazione, assicurare una gestione dei rifiuti prodotti conforme alla gerarchia dei rifiuti stessi e garantire il mantenimento nel tempo dell'efficienza depurativa del nuovo impianto trattamento reflui.

Prescrizioni concernenti la fase di cantierizzazione:

- Siano adottate misure organizzative e gestionali in ottemperanza, per quanto pertinenti, alle disposizioni dell'art. 40ter della DPGRT 46/R/2008 in relazione alle modalità di prevenzione e gestione delle acque meteoriche dilavanti.
- Sia elaborata una valutazione previsionale d'impatto acustico contenente, se necessario, le eventuali misure di contenimento da adottare.
- Sia mitigata la diffusione di polveri mediante:
 - bagnatura delle piste e dei piazzali di cantiere e dei cumuli di materiali sciolti,
 - limitazione della velocità di passaggio dei mezzi d'opera;
 - copertura con teli o altro mezzi equivalenti dei cumuli materiali polverulenti;
 - utilizzo di reti ombreggianti, siepi o altri dispositivi/sistemi atti a contenere la diffusione di polveri verso l'esterno del cantiere.

Prescrizioni concernenti la gestione dei rifiuti e materiali da scavo:

- la progettazione e la realizzazione degli interventi di demolizione siano condotte applicando i principi della demolizione selettiva, al fine di:
 - separare i componenti e materiali riutilizzabili tal qualificazione;
 - gestire separatamente le componenti pericolose;
 - separare le diverse frazioni merceologiche dei rifiuti inerti per favorirne il recupero;
 - minimizzare la quota di rifiuti prodotti da inviare a smaltimento.
- si prediliga l'utilizzo dei materiali da scavo per la realizzazione delle opere previste dal progetto o secondariamente per opere diverse, al fine di minimizzare la quota gestita come rifiuti e l'invio a smaltimento.

Prescrizioni concernenti il nuovo impianto trattamento reflui:

- Sia gestito il sistema di trattamento appropriato dei reflui annesso ai nuovi edifici secondo quanto previsto dal Capo2 dell'allegato 3 al 46R/ 2008 e s.m.i., per i trattamenti appropriati di potenzialità inf ai 200 AE
- Sia mantenuta l'efficienza dell'impianto di fitodepurazione effettuando la manutenzione ordinaria e provvedendo tempestivamente a quella straordinaria qualora se ne presenti la necessità.
- Si provveda alla regolare manutenzione della vegetazione procedendo alla sostituzione necessaria qualora si determini una perdita delle piante già attecchite e con il decespugliamento della vegetazione una volta raggiunto lo sviluppo della massa fogliare;
- Sia verificata almeno ogni tre mesi, e comunque dopo eventi meteorici intensi, la pulizia dei pozzetti e l'integrità delle sponde delle vasche, la densità delle piante e la presenza di specie infestanti che dovranno essere rimosse;
- Sia verificato periodicamente lo stato dei pozzetti di regolazione, dei sistemi di alimentazione delle vasche e del medium di riempimento al fine di individuare la presenza di sedimenti, intasamenti, ristagni e ruscellamenti superficiali.
- Siano ottemperate le eventuali ulteriori indicazioni del fornitore dell'impianto.

Si segnala infine che qualora l'Autorità Competente, sulla base di una valutazione complessiva dei contributi acquisiti, decida di assoggettare il progetto a VIA, la gestione dei materiali da scavo di cui è prevista la produzione per la realizzazione delle opere proposte dovrà avvenire previa presentazione del Piano di Utilizzo delle Terre (PUT) in ottemperanza a quanto stabilito dal DM 161/12.

Siena, 1 marzo 2017

Responsabile del Dipartimento

Dr.ssa Serena Perissi¹

1 Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993