

CITTA' DI Torrita di Siena

Provincia di Siena

AUTORITA' COMPETENTE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (nominata ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i., art.12)

VARIANTE NR. 1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

PARERE MOTIVATO

ai sensi dell'art. 21 co. 4 della legge regionale 10/2010

PREMESSO CHE

- la Variante n.1 al Regolamento Urbanistico rientra nei casi per cui, ai sensi dell'art. 5 co.3 della LR 10/2010 e ss.mm.ii., va effettuata la verifica di assoggettabilità a VAS;
- in ottemperanza alla procedura di verifica di Assoggettabilità a VAS indicata all'art. 22 della LR 10/2010 l'Amministrazione Comunale ha inviato a questa Autorità Competente (AC) il documento di Verifica di assoggettabilità a VAS e che lo stesso, per tramite il Responsabile del Procedimento Ing. Alessandro Valtriani, ai Soggetti con Competenze Ambientali (SCA) indicati nel Documento di Avvio del procedimento redatto ai sensi dell'art. 17 LR Toscana 65/2014 richiedendo il loro contributo;
- a seguito dell'invio del documento di Verifica di assoggettabilità a VAS agli enti competenti in materia, sono pervenuti i seguenti tre contributi / pareri:

1) Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto, Arezzo

Il parere della Soprintendenza è pervenuto con nota prot. 8537 del 10.10.2016. Pur essendo pervenuto circa 45 giorni oltre la scadenza di legge (30 gg dalla trasmissione da parte dell'AC) il parere è stato considerato e controdedotto.

Nella fattispecie, la Soprintendenza si richiedeva:

1. un approfondimento in merito agli effetti positivi sul paesaggio, beni storici e archeologici attesi dalla variante, e in particolare circa la stima di incidenza "leggermente positiva" degli effetti sull'ambito paesaggistico indotti dal perseguimento dell'obiettivo "B" della Variante (tav. 1 Matrice correlazione per la stima delle probabilità di impatto delle azioni previste dalla variante n° 1 al R.U.), sulla base degli elementi evidenziati nel documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS;
2. per quanto riguarda gli aspetti archeologici, di tenere conto, nella futura redazione del Piano Operativo e della relativa VAS, dei vincoli presenti in loc. Pantani-Le Gore (Cod. Univoco Regione Toscana 90520355279) e del potenziale archeologico dell'area in questione come anche si evince nella preliminare Carta Archeologica pubblicata nel volume a cura di Giuseppe Pucci "La fornace di Umbricio Corda. L'officina di un ceramista romano e il territorio di Torrita di Siena nell'antichità", Firenze 1992.

Con prot-2016/00014121, l'AC inviava una nota per fornire le integrazioni conoscitive richieste. Specificando quanto segue.

"In merito al punto 1, si rileva innanzitutto che nella Matrice di correlazione per la stima delle probabilità di impatto delle azioni previste dalla variante n° 1 al R.U. di cui alla Tav. 1, la prefigurazione degli effetti a livello paesaggistico è sempre positivo. Delle sette interferenze positive rilevate, in particolare:

- una è stimata come "molto positiva" (punteggio 3) sul paesaggio, per ovvi motivi, dal momento che riguarda il perseguimento dell'obiettivo F "Improntare le operazioni di trasformazione più ampie e delicate del RU alle indicazioni circostanziate fornite del PIT Paesaggio, in particolare quelle sul trattamento dei margini urbani (Allegato n.2 al PIT "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea") e quelle contenute negli abachi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (documento di piano "Abachi delle invarianti strutturali);
- quattro sono considerate come aventi effetti "positivi" a livello paesaggistico, e precisamente: tre interferenze con la componente paesaggio e una con la componente beni storico architettonici, in quanto derivano dalle azioni messe in campo per il perseguimento dell'obiettivo "A. Rimuovere gli ostacoli che non hanno consentito l'avvio delle operazioni previste dal RU finalizzate all'incremento dei servizi pubblici e in particolare alla ricomposizione della maglia viaria urbana". Il giudizio positivo sul miglioramento della qualità del paesaggio urbano è dovuto principalmente agli effetti attesi in termini di realizzazione di nuovi servizi pubblici, attualmente tanto utili quanto scarsamente fattibili, dal momento che nessuna delle operazioni urbane finalizzate alla realizzazione di tali servizi accenna a poter partire. Senza entrare nel dettaglio di tali difficoltà realizzative, che hanno la fortuna di essere in buona parte tecniche e non solo determinate dalla negativa congiuntura economica, si sottolinea come la concreta possibilità di realizzare tali operazioni, introdotta con la variante, arricchirà il paesaggio urbano di elementi di qualità, quali ad esempio molto verde pubblico effettivamente acquisito ma anche attrezzato, varie aree per orti sociali pubblici nelle fasce coincidenti con i nuovi margini urbani, e soprattutto la rammagliatura di una rete viaria estremamente frammentata e inefficiente, che rende difficile anche la stessa fruizione pedonale delle espansioni urbane di Torrita. Inoltre, un altro effetto decisamente positivo è atteso, sia sul paesaggio urbano ma anche sui beni storico-architettonici, dall'incentivazione offerta, rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse:

- al recupero, nonché parziale utilizzo per servizi collettivi, di contenitori dismessi di valore storico-sociale, come la ex Scuola Elementare di Via Roma (RE_2) e la Ex vetreria (T_PA_02), site immediatamente a nord-ovest del centro storico di Torrita, e l'edificio dell'ex macello, sulla SS Siena- Bettolle (RE_3);
- alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui, quali il mobilificio Davitti (T_PA_03) o gli edifici industriali dismessi di Via grandi, dietro la stazione ferroviaria (RE_1).

Le motivazioni degli effetti "leggermente positivi" (punteggio +1) sulla componente paesaggio attribuiti dalla settima e ultima interferenza registrata e indotti dal perseguimento dell'obiettivo "B" della Variante, sui quali codesto Ufficio richiede particolari approfondimenti, si intuisce già dalla formulazione dell'obiettivo B stesso: "B. Introdurre nelle operazioni in variante al RU gli indici di fabbricabilità territoriale e calibrarli attentamente in base al tessuto nel quale le nuove edificazioni o gli ampliamenti si inseriranno, ai fini di un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, con evidenti ricadute positive, altre che sul piano estetico, sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) e sulla sostenibilità economica della gestione dei servizi pubblici."

Per comprendere la portata di questo effetto positivo, che forse avrebbe in effetti meritato un + 2, alla stregua valutazioni di cui al punto precedente, valga considerare che l'attuale RU, nel definire le quantità edilizie da destinare ai diversi Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionali (IC) in esso previsti, sembra prescindere dalla considerazione della densità edilizia risultante, che si presenta pertanto estremamente variabile, anche tra operazioni analoghe e site nello stesso tessuto urbano (per la quasi totalità realizzato con un indice di edificabilità fondiaria piuttosto alto, per un piccolo centro, ovvero di 2,2 mc/mq).

Di contro, appare rigoroso il conteggio delle premialità edilizie concesse a fronte della cessione di terreni per servizi pubblici e/o della realizzazione dei servizi stessi. Tuttavia, la perdita di contatto tra le quantità da edificare e la forma urbana, si è tradotta, oltre che nel rischio di un disarmonico inserimento delle nuove volumetrie nel tessuto esistente, in un disincentivo alla trasformazione, a causa degli indici troppo bassi rispetto al valore dei suoli.

Inoltre, come già specificato nel documento di Avvio del procedimento che precede il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS (par. 1.2), gli indici impliciti che si ricavano a ritroso da NTA così conformate sono, oltre che sempre differenti, generalmente troppo bassi anche rispetto agli attuali standard della città sostenibile, in termini di risparmio di suolo e di utilizzo ottimale di infrastrutture lineari e puntuali e spesso anche troppo bassi per garantire la convenienza economica ad intraprendere l'operazione. A tale proposito si consideri che la ricerca di una densità urbana ottimale, in quanto espressione dell'equilibrio tra densità sufficientemente elevate da garantire un adeguato risparmio di suolo e infrastrutture (con conseguente riduzione anche dei costi di gestione) e sufficientemente basse da garantire "una dimensione umana dello sviluppo" è stata al centro della riflessione teorico-disciplinare sulla "città sostenibile" degli ultimi due decenni.

La variante si fa carico di questo disallineamento e, pur non rinunciando ad alleggerire la densità urbana delle espansioni di Torrita, portandola, nelle nuove edificazioni di completamento, da 2,2 mc/mq a 1,5 mc/mq, ristabilisce un livello di compattezza dell'edificato che consente di risparmiare una grande quantità di suolo edificabile, a parità di mq di SUL realizzata, con indubbi effetti positivi anche sull'estetica della città e nella percezione dei suoi fronti stradali.

In merito alla seconda richiesta di codesta DG, si ringrazia per la interessante segnalazione circa il volume del prof. G. Pucci, del Dipartimento di Archeologia dell'Università di Siena, e si garantisce tutta la disponibilità, richiesta da codesto ufficio, a tenere conto, nella futura redazione del Piano Operativo e della relativa VAS, dei vincoli presenti in loc. Pantani-Le Gore, così come del potenziale archeologico della zona, sebbene il ritrovamento principale oggetto del volume proposto all'attenzione degli estensori del rapporto preliminare riguarda una fornace – quella di Umbricio Cordo appunto – che si trova nel Territorio Comunale di Montepulciano.

Per quanto riguarda la Variante al RU in discussione, si segnala invece l'assenza di interventi o modifiche che riguardino la località Pantani-Le Gore, o i suoi anche non immediati dintorni, come del resto che riguardino l'intero territorio non urbanizzato."

2) ARPAT – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana

Il parere dell'ARPAT è pervenuto, nei termini, a mezzo PEC del 18.08.2016. In esso si osservava che:

- 1) in relazione alla "trasformazione di Piani Attuativi e Interventi Convenzionali in più Progetti Unitari Convenzionali (PUC) di piccolo taglio e gestibili dal singolo proprietario" non sono esplicitati i dettagli di tali modifiche. Non è pertanto valutabile se, in assenza di Pianificazione attuativa, le norme tecniche del RU siano sufficienti a disciplinare adeguatamente i singoli progetti sotto il profilo della sostenibilità ambientale.
- 2) in merito alle variazioni consistenti nella "introduzione di nuovi PUC per la realizzazione di rammagliamenti viari e servizi pubblici", non essendo esplicitati i nuovi interventi previsti, non è possibile valutare la significatività dei potenziali effetti ambientali.
- 3) in merito alle "variazioni di destinazioni d'uso concesse per immobili degradati da recuperare", non sono indicati i siti da recuperare oggetto della variante e le modifiche alle destinazioni d'uso previste.
- 4) non è noto se nel RU e nelle sue Norme tecniche siano richiamate le indagini preliminari finalizzate alla verifica dell'integrità ambientale del sito da presentare contestualmente al progetto dell'intervento di recupero o di riconversione, secondo quanto previsto all'art. 9 c.6 della LR 25/98.

Più in generale, pur prendendo atto che sono state fornite una matrice delle correlazioni per la stima della probabilità di impatto sulle diverse componenti ambientali delle azioni previste dalla variante rispetto e una valutazione sintetica degli effetti attesi per ogni componente, effetti che risulterebbero positivi o non significativi, la scarsità di informazioni fornite non consente all'ARPAT di valutare se tali conclusioni siano condivisibili.

Con prot. 2016/00014120, l'AC inviava all'ARPAT una nota per fornire le integrazioni conoscitive richieste, specificando quanto segue.

"Si comprendono le motivazioni di codesta amministrazione nel considerare insufficienti le informazioni fornite con il documento di Avvio del procedimento e il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS. D'altra parte, all'epoca dell'Avvio del

Procedimento, come spesso accade anche nel caso di varianti puntuali, l'Amministrazione aveva ben chiari gli obiettivi della Variante al RU, ma non poteva essere già in grado di fornire informazioni precise sulle tutte le parti del territorio che il perseguimento di tali obiettivi avrebbe interessato, anche perché non si erano ancora del tutto sviluppati i massicci processi partecipativi che hanno sostenuto e indirizzato la Variante. Ora che il lavoro è a buon punto, è possibile fornire le delucidazioni richieste.

In merito ai punti 1 e 2, si precisa innanzitutto che tutte le modifiche puntuali introdotte hanno la natura di Progetti Unitari Convenzionati (PUC), così come definiti dalla LR 65/2014, e che essi :

- riguardano unicamente il territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 244 della LR 65/2014,
- non intercettano vincoli paesaggistici ex d.lgs. 42/2004;
- riguardano per circa i due terzi (17 PUC) aree già interessate da nove tra Piani Attuativi e Interventi Convenzionati, mentre il restante terzo (ovvero i PUC 6, 11, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26) si trova anch'esso nelle aree di completamento delle espansioni di Torrita di Siena site nella UTOE 5;
- nella rimodulazione in 17 PUC dei 9 - tra Piani Attuativi e Interventi Convenzionati - del RU, la SUL da edificare è stata ridotta del 28% (da 7.203 a 5.219 mq SUL);
- i restanti nuovi 10 PUC sviluppano un totale di 4.194 mq di SUL, ampiamente supportati dal dimensionamento del PS. Considerando la riduzione di cui al punto precedente (1.984 mq), la SUL aggiuntiva introdotta dalla variante ammonta a 2.210 mq, a fonte dei quali la collettività entra in possesso dei terreni e delle risorse economiche necessarie a realizzare le seguenti opere pubbliche, aggiuntive rispetto a quelle già previste da precedente RU: 3 riconessioni viarie, 2 giardini pubblici attrezzati, un consistente ampliamento del giardino di una scuola e la sua sistemazione con nuovi campi sportivi, 2 parcheggi a raso, 1 Parcheggio in Struttura, 2 sistemazioni di strade (marciapiedi, illuminazione, ecc.).
- la realizzazione di tutti e 27 i nuovi PUC è esplicitamente subordinata al rispetto delle previsioni del PIT Paesaggio, ed in particolare l'applicazione le "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" in Allegato al PIT/P.

Quanto alla valutazione, in assenza di Pianificazione attuativa, della sufficienza delle norme tecniche del RU per disciplinare adeguatamente i singoli progetti unitari convenzionati (PUC) sotto il profilo della sostenibilità ambientale, di cui alla richiesta n. 1, si ritiene che possa essere considerata positiva, dal momento l'art. 164 - "Requisiti di qualità ambientale e paesaggistica dei PUC", introdotto nelle NTA variate, ripropone le stesse garanzie ambientali di base di cui godono i PA, integrandole con ulteriori verifiche ambientali quali l'obbligo di indicare, nella relazione illustrativa del PUC, gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e di dimostrare tutti gli accorgimenti adottati per annullare o mitigare gli effetti ambientali negativi, verificando in particolare la sostenibilità degli interventi ai sensi del Titolo X delle NTA e la coerenza di essi con il PIT paesaggio.

Si sottolineano poi gli effetti positivi a livello ambientale, sociale e paesaggistico dei nuovi PUC volti al perseguimento dell'obiettivo "A. Rimuovere gli ostacoli che non hanno consentito l'avvio delle operazioni previste dal RU finalizzate all'incremento dei servizi pubblici e in particolare alla ricomposizione della maglia viaria urbana". In particolare, ci si potrà attendere un forte impulso alla realizzazione di nuovi servizi pubblici, attualmente tanto utili quanto scarsamente fattibili, dal momento che nessuna delle operazioni urbane finalizzate alla realizzazione di tali servizi accenna a poter partire. Senza entrare nel dettaglio di tali difficoltà realizzative, che hanno la fortuna di essere in buona parte tecniche e non solo determinate dalla negativa congiuntura economica, si sottolinea come la concreta possibilità di realizzare tali operazioni, introdotta con la variante, arricchirà il paesaggio e l'ambiente urbano di elementi di qualità, quali ad esempio molto verde pubblico effettivamente acquisito ma anche attrezzato, varie aree per orti sociali pubblici, nelle fasce coincidenti con i nuovi margini urbani, e soprattutto la rammagliatura di una rete viaria estremamente frammentata e inefficiente, che rende difficile anche la stessa fruizione pedonale delle espansioni urbane di Torrita.

Altri numerosi effetti positivi su tutti i fronti considerati saranno indotti dal perseguimento dell'obiettivo "B" della Variante, e si possono già intuire dalla formulazione dell'obiettivo stesso: "B. Introdurre nelle operazioni in variante al RU gli indici di fabbricabilità territoriale e calibrarli attentamente in base al tessuto nel quale le nuove edificazioni o gli ampliamenti si inseriranno, ai fini di un maggior controllo sulla densità e sulla forma urbana, con evidenti ricadute positive, altre che sul piano estetico, sulla sostenibilità ambientale (risparmio di suolo) e sulla sostenibilità economica della gestione dei servizi pubblici."

Per comprendere la portata di questo effetto positivo, valga considerare che l'attuale RU, nel definire le quantità edilizie da destinare ai diversi Piani Attuativi (PA) o Interventi Convenzionati (IC) in esso previsti, sembra prescindere dalla considerazione della densità edilizia risultante, che si presenta estremamente variabile, anche tra operazioni analoghe e site nello stesso tessuto urbano (per la maggior parte edificato con un indice di edificabilità fondiaria piuttosto alto, ovvero di 2,2 mc/mq). Di contro, appare rigoroso il conteggio delle premialità edilizie concesse a fronte della cessione di terreni per servizi pubblici e/o della realizzazione dei servizi stessi. Tuttavia, la perdita di contatto tra le quantità da edificare e la forma urbana, si è tradotta, oltre che nel rischio di un disarmonico inserimento delle nuove volumetrie nel tessuto esistente, in un disincentivo alla trasformazione, a causa degli indici troppo bassi rispetto al valore dei suoli e alla realizzazione di un minimo di economie di scala.

Inoltre, come già specificato nel documento di Avvio del procedimento che precede il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS (par. 1.2), gli indici impliciti che si ricavano a ritroso da NTA così conformate sono, oltre che sempre differenti, generalmente troppo bassi anche rispetto agli attuali standard della città sostenibile, in termini di risparmio di suolo e di utilizzo ottimale di infrastrutture lineari e puntuali e spesso anche troppo bassi per garantire la convenienza economica ad intraprendere l'operazione.

(...)

La variante, pur non rinunciando ad alleggerire la densità urbana delle espansioni di Torrita, portandola, nelle nuove edificazioni di completamento, da 2,2 mc/mq dell'intorno a 1,5 mc/mq, ristabilisce un livello di compattezza dell'edificato che consente di risparmiare una grande quantità di suolo edificabile, a parità di mq di SUL realizzata, con indubbi effetti positivi anche sull'estetica della città e nella percezione dei suoi fronti stradali.

In merito al terzo quesito, ovvero l'identificazione dei siti da recuperare oggetto della variante e delle modifiche alle destinazioni d'uso previste, si ricorda che tale strategia persegue l'obiettivo A.3 "Incentivare la convenienza al recupero di contenitori dismessi di

valore storico-sociale (nonché il loro parziale utilizzo per servizi collettivi, come nella Ex vetreria), e alla sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui rendendo più varie ed appetibili le destinazioni d'uso concesse". Gli incentivi riguardano, in particolare:

- il recupero, nonché parziale utilizzo per servizi collettivi, di contenitori dismessi di valore storico-sociale, come la ex Scuola Elementare di Via Roma (RE_2) e la Ex vetreria (T_PA_02), site immediatamente a nord-ovest del centro storico di Torrita, e l'edificio dell'ex macello, sulla SS Siena- Bettolle (RE_3);
- la sostituzione edilizia di edifici degradati o incongrui, quali il mobilificio Davitti (T_PA_03) o gli edifici industriali dismessi di Via grandi, in prossimità della la stazione ferroviaria (RE_1).

Le destinazioni d'uso aggiuntive concesse possono riguardare servizi sanitari-diagnostici privati (scuola di Via Roma ed ex mobilificio Davitti), ampliamento della superficie commerciale e introduzione di superfici per servizi pubblici nel recupero della ex vetreria, possibilità di destinazione commerciale, accanto al direzionale, che già caratterizza la destinazione d'uso dell'ex Macello così come gli edifici incongrui di Via Grandi.

Quanto al quarto ed ultimo quesito, gli estensori della variante prendono atto che nella Scheda del Piano Attuativo T_PA_02 riferita alla ex vetreria in questione non sono richiamate le indagini preliminari finalizzate alla verifica dell'integrità ambientale del sito da presentare contestualmente al progetto dell'intervento di recupero o di riconversione, secondo quanto previsto dalla LR 25/98 "Norme in materia di Gestione dei Rifiuti". Si coglie pertanto l'occasione della presente Variante per inserire questo richiamo nella scheda del Piano Attuativo T_PA_02."

3) AdB Arno

Il parere dell'AdB Arno, prot. arrivo n.10601, si configura come un contributo istruttorio.

In esso si ricorda, innanzitutto, la vigenza del Piano di bacino per gli stralci ad oggi approvati con le relative Misure di salvaguardia (documenti consultabili sul sito www.adbarno.it) e che l'Amministrazione Comunale, come riconosciuto con Nota ns. prot. n. 4453/2012, ha già provveduto ad adeguare il complesso dei propri strumenti di pianificazione e gestione del territorio alle disposizioni contenute nello stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005).

Per quanto attiene alla disciplina relativa al rischio idraulico, si richiama il Piano stralcio per la Riduzione rischio idraulico e si segnala inoltre che in data 3 marzo 2016 è stato approvato dal Comitato Istituzionale Integrato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) con le relative misure di salvaguardia: sotto questo aspetto gli interventi previsti dovranno dunque risultare coerenti con gli obiettivi di gestione del rischio in conformità alla Disciplina di Piano.

Infine, l'AdB Arno ricorda che il quadro di riferimento definitivo dovrà essere precisato anche tenendo conto che le Regioni, ai sensi del PGRI sopra richiamato, dovranno disciplinare le condizioni di gestione del rischio idraulico per quanto riguarda gli interventi di Progetto.

Trattando infine della tutela delle risorse idriche, l'AdB Arno segnala che nella medesima seduta di Comitato Istituzionale del 3 marzo us, è stato approvato il Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale consultabile sul sito www.appenninosettentrionale.it.

Pertanto, preso atto delle sopra esposte premesse riportate, richiamati i pareri / contributi sopra riportati e tenuto conto delle relative controdeduzioni pervenute, si ritiene che la presente variante al Regolamento Urbanistico, in considerazione dell'apposito documento redatto, **non sia assoggettabile a VAS** in quanto:

- 1) la Variante n.1 modificherà il quadro di riferimento per progetti ed altre attività costituito dal RU, ma solo in senso migliorativo rispetto alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici del territorio.
- 2) Non è prevedibile alcuna influenza su altri piani o programmi di gerarchicamente subordinati o coordinati. Ne risulterà invece influenzata molto positivamente l'attuazione dei piani elaborati ai livelli precedenti del Governo del Territorio, in particolare il PIT/paesaggio, per quanto di sua competenza.
- 3) Lo sviluppo sostenibile sarà incrementato, sul territorio di Torrita di Siena grazie:
 - al risparmio di suolo, grazie all'utilizzo di indici di edificabilità meno bassi degli attuali, anche se non alti come di quelli dei tessuti urbani attuali;
 - allo sblocco dei Piani Attuativi previsti dal RU, con conseguente acquisizione di servizi pubblici, e rilancio del settore edilizio;
 - al miglioramento della circolazione urbana, e dunque della qualità urbana e dell'aria;
 - al miglioramento della qualità paesaggistica delle trasformazioni urbane di margine;
 - all'introduzione nelle regole dei nuovi PUC delle indicazioni circostanziate fornite dal PIT Paesaggio;
 - all'aggiornamento delle regole sulla fattibilità geologica cui risulterà sottoposte la maggior parte delle operazioni modificate/previste dal RU, in particolare in merito alla invarianza idraulica delle trasformazioni, ma anche il loro contributo positivo alla diminuzione del rischio;
 - ai benefici su entrambi i versanti sociale e paesaggistico dell'acquisizione al patrimonio pubblico di 6 aree per orti sociali pubblici per gli anziani (12.000 mq circa suddivisi in 6 aree)
- 4) Il contenuto della Variante non è relazionabile alla creazione di alcun particolare problema ambientale, costituendo, semmai, un contributo alla riduzione di alcuni di essi (vedi punto precedente);
- 5) La Variante migliorerà l'attuazione della normativa comunitaria sull'ambiente nella misura in cui tale normativa si riflette nella legislazione nazionale, regionale e provinciale cui gli interventi in variante si adegueranno.
- 6) Stanti gli obiettivi della Variante n.1 e la minima dimensione delle modifiche che ne fanno parte, eventuali impatti prodotti non influiranno – se non in senso positivo - sulla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici del territorio, sulla salute

umana o sull'ambiente.

- 7) Le modifiche al RU introdotte dalla Variante non sono tali da chiamare in causa la vulnerabilità del territorio in ragione, ad esempio, delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite o dell'utilizzo intensivo del suolo.

L'autorità Competente:

f.to Dott. Agr. Claudia Giannetti

f.to Arch. Umberto Monachini

f.to Geol. Jacopo della Fazia