



PIANO ATTUATIVO relativo alla progettazione dell'Area di Trasformazione Urbanistica TU 20
(art.31 delle NTA di RU) in Loc.San Martino

VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS

Proprietà: MASSINI & GORI S.r.l.



Progettisti: ARCH.FIAMMA CATALDO & ARCH.ALBERTO PIERALLINI



STUDIO #12



Sommario

Premessa

- 1. Motivazione della procedura di assoggettamento a VAS del Piano Attuativo
- 2. Verifica di assoggettabilita’ a VAS: La procedura
- 3. Il Regolamento Urbanistico
- 4. Il contesto d’intervento
- 5. Caratteristiche del Piano Attuativo
- 6. La VAS del RU vigente
 - 6.1. Risorsa idrica 21
 - 6.2. Produzione di rifiuti solidi urbani
 - 6.3. Produzione di reflui
 - 6.4. Fabbisogni energetici
 - 6.5. La scheda di analisi ambientale
 - 6.6. Conclusioni
- 7. La verifica di conformità con il PTCP e con il PIT
 - 7.1. PTCP
 - 7.2. PIT
- 8. Individuazione dei possibili elementi di criticità
 - 8.1. Gli aspetti paesaggistici
 - 8.2. Altri vincoli
- 9. Effetti significativi sull’ambiente indotti dal Piano
- 10. Valutazione di sintesi

PREMESSA

La presente relazione costituisce il documento preliminare che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla Legge Regionale 10/2010 utile ad accertare preliminarmente l'assoggettabilità del Piano Urbanistico Attuativo per l'area di trasformazione Tu20 a valutazione ambientale strategica (VAS). Esso è redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i. e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente della variante al P.S. e al R.U. secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla stessa legge, ovvero:

1. Caratteristiche del piano o programma tenendo conto dei seguenti elementi:
 - in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
 - in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - problemi ambientali relativi al piano o programma;
 - la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad esempio piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
 2. Caratteristiche degli impianti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata);
 - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - i) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - ii) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - iii) dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

1. Motivazione della procedura di assoggettamento a VAS del Piano Attuativo

In Italia la Direttiva VAS è stata recepita con il decreto legislativo n° 152/2006 recante "Norme in materia ambientale". La Regione Toscana ha provveduto a sua volta a disciplinare la materia con legge regionale n.10/2010. La suddetta legge regionale stabilisce gli ambiti di applicazione della procedura di VAS all'art. 5 e nello specifico, al comma 4 bis (Comma aggiunto con LR 30 dicembre 2010, n. 69, art. 1) stabilisce che: "per la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero per la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi si applicano le disposizioni dell'articolo 12, comma 6 del D.lgs.152/2006.

Tale norma richiamata stabilisce che "la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di

assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Ancora il comma 2 dell'art. 5bis della LR 10/2010 stabilisce che: "non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano- volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Dalla lettura delle norme sopra riportate consegue che non sussiste un obbligo per il Piano Attuativo quando conforme al piano generale – o come nel caso in questione al RU - ove quest'ultimo sia stato sottoposto a VAS e definisca tutti gli elementi sopra riportati.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, che risulta essere lo strumento normativamente sovraordinato al presente Piano Attuativo, è stato sottoposto a procedimento di VAS ai sensi della suddetta legge regionale 10/2010, nell'ambito della redazione della Variante di assestamento al PS e Variante generale al RU redatta nel 2014. Nello specifico, sempre nell'ambito del procedimento di VAS e della redazione della suddetta Variante, sono state inoltre redatte delle puntuali schede di analisi ambientale (allegato 4) che contengono la valutazione degli effetti delle previsioni urbanistiche sulle componenti ambientali, cioè l'analisi degli effetti indotti sull'ambiente dalle previsioni urbanistiche della Variante al Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico. Tra le previsioni sottoposte ad analisi risulta anche la previsione relativa al presente Piano Attuativo, cioè l'area di trasformazione TU20. Tale analisi è riscontrabile alle pagine 88,89 dell'allegato 4.

Pertanto, lo strumento normativamente sovraordinato al Piano Attuativo in oggetto, il RU vigente, è già stato sottoposto a procedimento di VAS, anche con puntuale riferimento all'intervento TU20, sia nel rapporto ambientale che, più dettagliatamente, nell'allegato 4. Inoltre esso definisce gran parte degli elementi indicati nella norma suddetta ed in particolare all'art.31 "AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (Tun)" nella relativa scheda definisce: l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi, i contenuti tipologici degli interventi.

Da tale analisi puntuale emergono pertanto delle possibili carenze del RU sotto l'aspetto dei contenuti planovolumetrici e costruttivi e dei limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni.

Per tale motivo pertanto viene attivata la procedura di assoggettabilità a Vas per il Piano Attuativo in oggetto, ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale n° 10/2010, con la precisazione che, in applicazione dei disposti di cui all'articolo 12, comma 6 del D.lgs.152/2006, in questo caso "la verifica di assoggettabilità a VAS si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

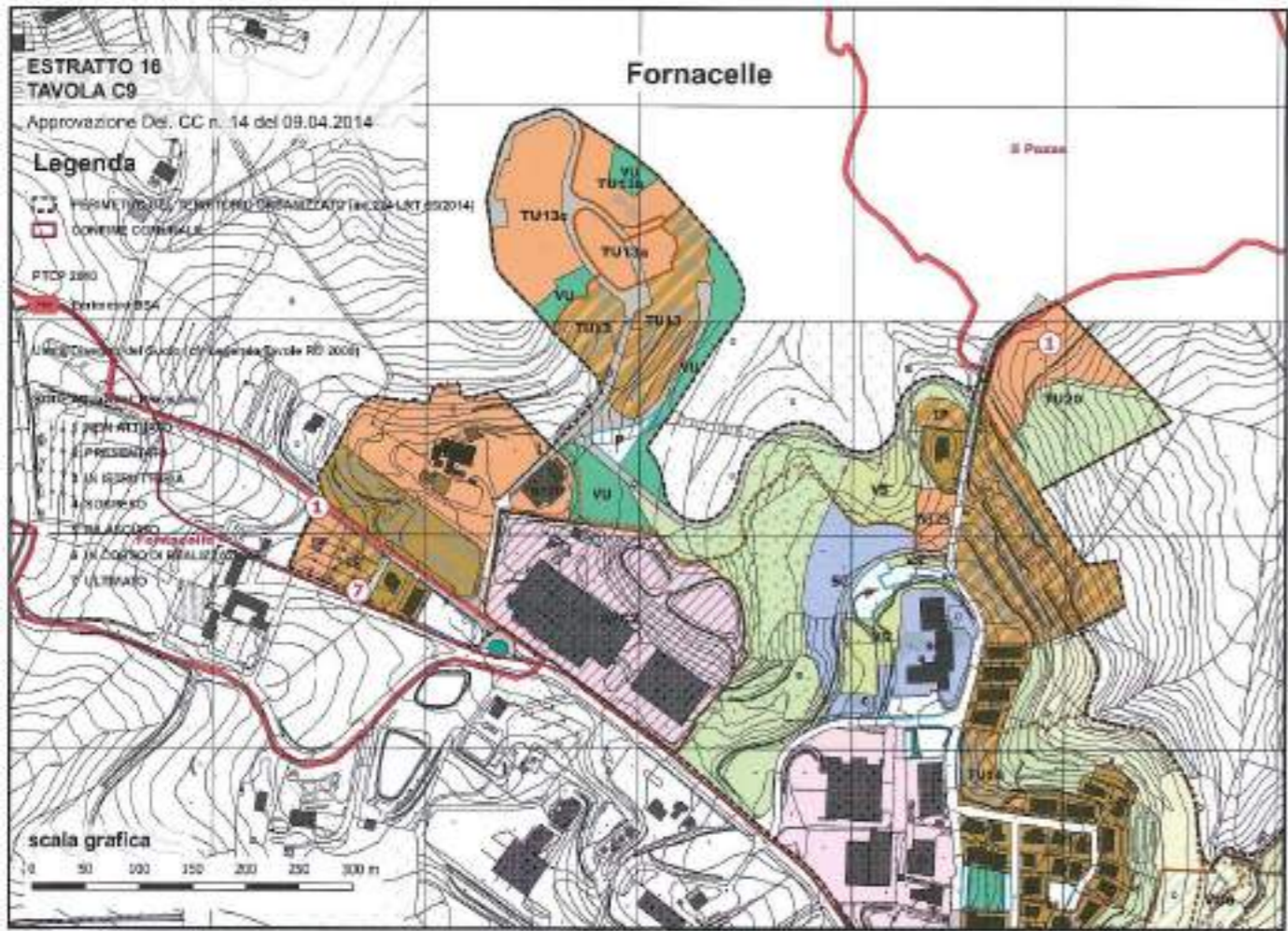
2. Verifica di assoggettabilità a VAS: procedura

Il presente Documento Preliminare, ai sensi dell'art. 22 comma 2 della L.R.T. 10/10 e s.m.i, dovrà essere trasmesso, su supporto cartaceo ed informatico, all'Autorità Competente per la decisione circa l'assoggettabilità a VAS. L'autorità competente, entro 10 giorni, avvia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne i pareri che dovranno essere espressi entro i termini di legge. L'autorità competente, tenuto conto dei contributi pervenuti e secondo le modalità stabilite dall'art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i., provvederà ad emettere il provvedimento di verifica, verificando se il presente Piano Attuativo possa effettivamente avere impatti negativi sull'ambiente definendo, se necessarie, le opportune prescrizioni.

3. Il Regolamento Urbanistico

Lo strumento normativamente sovraordinato al Piano Attuativo in oggetto è rappresentato dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni.

Il primo RU di Monteriggioni è stato approvato in data 14.07.2006 a seguito dell’approvazione del relativo Piano Strutturale in data 20.04.2004. Successivamente, è stata approvata la variante generale sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico in data 18/04/2009. Nel dicembre 2017 è stata approvata una Variante normativa al Regolamento Urbanistico che costituisce oggi la norma in vigore cui riferirsi con il presente Piano Attuativo.



Il Regolamento Urbanistico prevede il ricorso alle cosiddette Aree di Trasformazione Urbanistica che riguardano *“aree a destinazione prevalentemente residenziale finalizzate al consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate di servizi essenziali, alla riqualificazione e integrazione dei tessuti incoerenti di margine ed alla riqualificazione ambientale e paesistica”*.

Per ciascuna area il Regolamento Urbanistico *“definisce le destinazioni ammissibili, la superficie utile abitabile, la volumetria massima, la fattibilità geologica, le prescrizioni particolari.”*

Tra le aree previste dal RU rientra la TU 20 – Località San Martino, oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo.

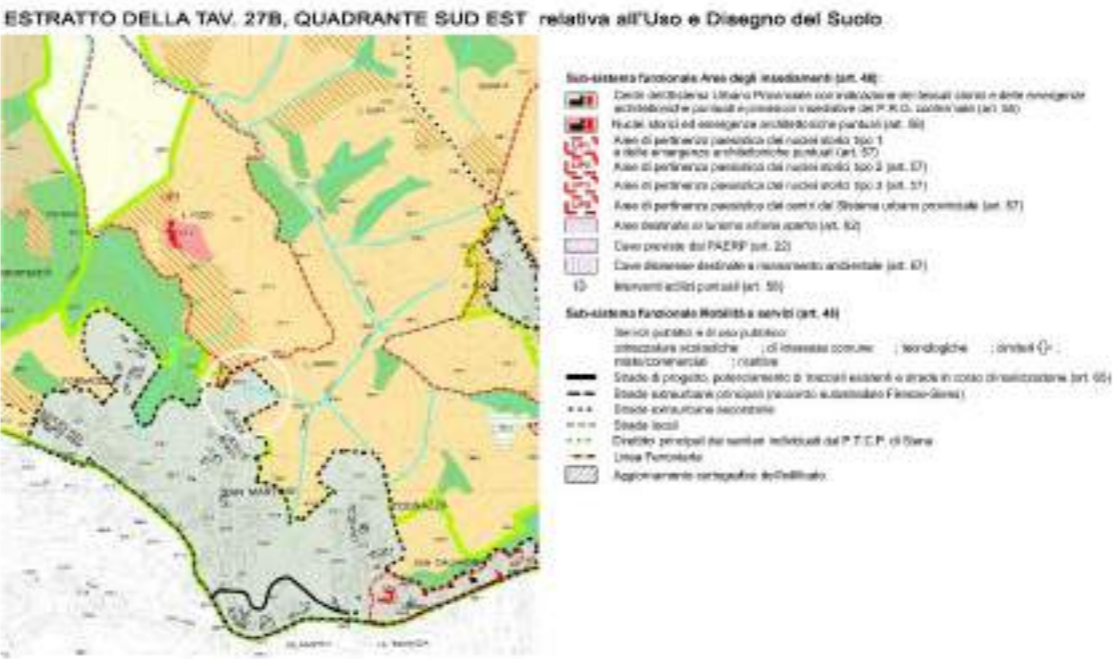
Nella norma si dice che l’obiettivo sia quello di *“di prevedere una moderata espansione dell’edificato della frazione che consenta uno sviluppo abitativo funzionale al mantenimento dei servizi essenziali per una buona*

qualità della vita. L’intervento, a basso impatto paesaggistico, dovrà architettonicamente riconfigurare il fronte costruito esistente che risulta in contrasto con il resto della frazione.”

DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO: *Edificazione periurbana: il comparto si pone in continuità con il PEEP di San Martino a cui la nuova edificazione dovrà relazionarsi. In tal senso la progettazione dovrà essere rispettosa degli allineamenti con il tessuto esistente il tracciato stradale.*

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *intervento mediante Piano Attuativo, con le prescrizioni di cui all’elaborato di coerenza con il PTCP di Siena, secondo i contenuti richiamati dall’art. 13.14, comma 6, della disciplina del PTCP.*

A tal proposito, come già riportato nel DOC 01-Relazione Tecnica facente parte di questo PUA, il comparto in oggetto risulta essere al di fuori dell’area di pertinenza del BSA (tavola 27B di Piano Strutturale del Comune di Monteriggioni). Per questo, a seguito di richiesta di chiarimenti (prot.9496 del 03.06.2022), con nota scritta (prot. N.0012087/2022), la Responsabile dell’Area Assetto del Territorio e attività produttive, l’arch.Valeria Capitani, previa verifica con il Servizio di Pianificazione Territoriale della Provincia di Siena, ci ha confermato l’esclusione dell’area del TU20 dall’area di pertinenza del BSA scheda n.056V- Pozzo specificando quindi che il Piano Attuativo dell’area non è soggetto né alle limitazioni previste dalla disciplina del PTCP di cui all’art.13.14 co.5 né all’eventuale procedimento valutativo previsto dall’art. 13.14 co.6. Quanto sopra scritto risulta evidente dall’estratto della tavola 27B di Piano riportato di seguito.



FUNZIONI: *quelle di cui all’art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).*

PARAMETRI URBANISTICI: *tipologia abitazioni in linea o a schiera; SUN 2.800 mq; SUL 3.220 mq, Vm mc 9.660, n° dei piani massimo 3 fuori terra oltre garage interrati*

PRESCRIZIONI: *l’intervento, a carico dei lottizzanti, è subordinato alla progettazione di massima della strada a doppio senso di marcia di collegamento con Fornacelle e alla progettazione e realizzazione della strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a via delle Nazioni Unite.*

4. Inquadramento Intervento

L'area di intervento è sita nel Comune di Monteriggioni, in località San Martino, una frazione posta ai margini del confine comunale e prossima a quello del Comune di Siena.

San Martino, insieme a Fornacelle, Monteresi e La Tognazza, fa parte di quel sistema urbanizzato della Cassia, in prossimità di Siena, organizzato per nuclei e aggregati distinti di recente formazione, localizzati in parte sul crinale principale della Cassia, e, in parte, su crinali secondari che si staccano, a pettine, da quello principale. Esso è il centro più consistente con un'articolazione accettabile tra le varie zone e funzioni.

Ha un carattere misto residenziale, commerciale e produttivo con scarsa presenza di servizi, con intreccio caotico di funzioni e di tipologie edilizie disparate, di bassa qualità urbana e architettonica.

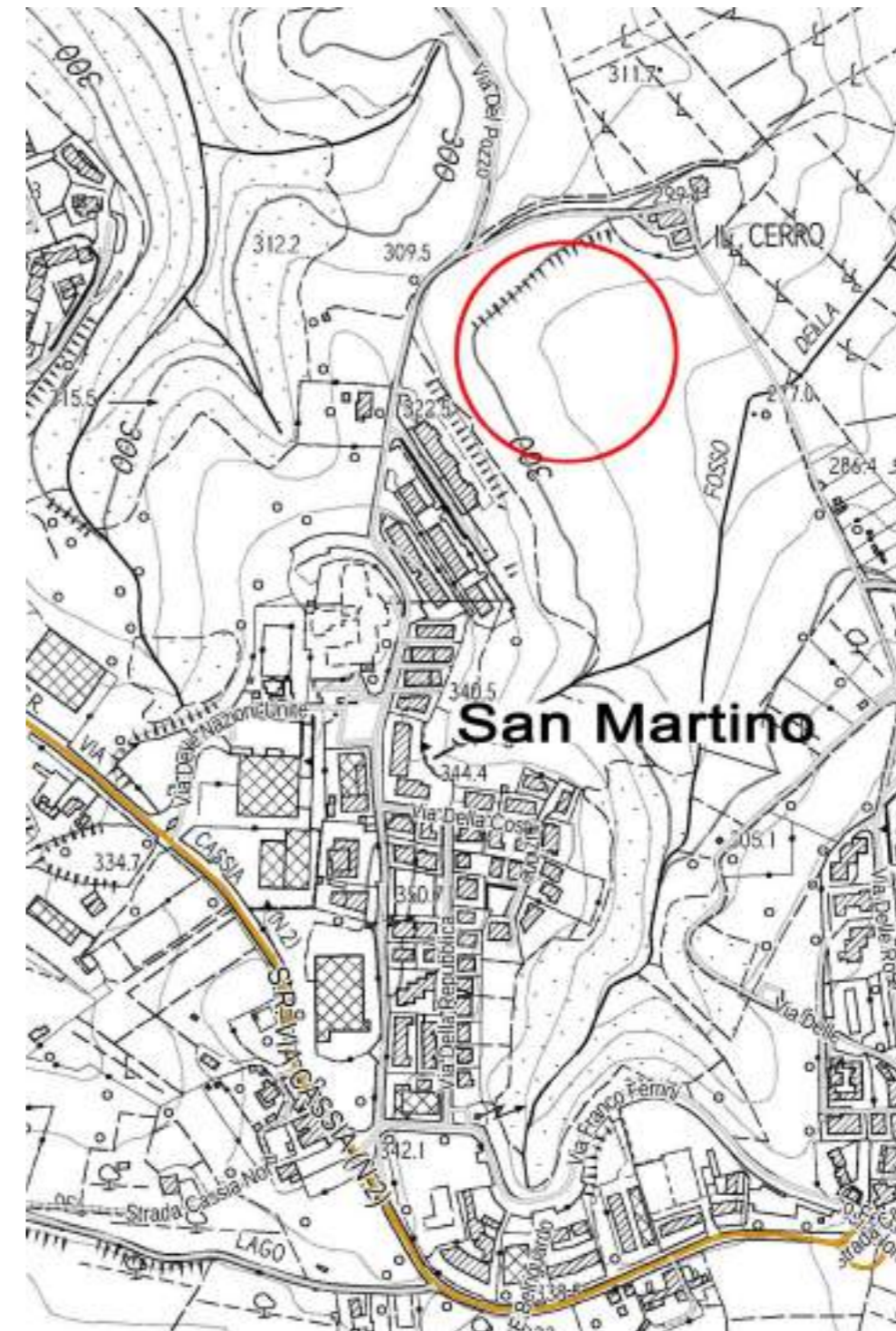


La frazione di San Martino è raggiungibile dalla S.R.2 Cassia poco dopo la località della Tognazza, provenendo da Siena.

L'area di intervento TU20 prevista dal RU si colloca sul margine nord est della frazione.

La Norma Tecnica di riferimento del comparto, pone tra gli obiettivi che esso sia "a basso impatto Paesaggistico" e che riconfiguri architettonicamente "il fronte costruito esistente che risulta in contrasto con il resto della frazione".

La norma probabilmente fa riferimento alla barriera visiva, sul limite est del TU20, costituita dalle stecche residenziali molto compatte che si inseriscono in maniera imponente nell'edificato che, pur caotico e di bassa qualità urbana e architettonica, presenta tipologie con volumetrie più diradate e contenute. Per questo motivo gli edifici di nuova previsione avranno volumetrie meno compatte e distribuite nel comparto in modo da non rappresentare ostacolo agli scorci sul paesaggio rurale.



La loro collocazione, fortemente condizionata dalla morfologia del terreno, sarà tale da assecondare l'andamento orografico del terreno.

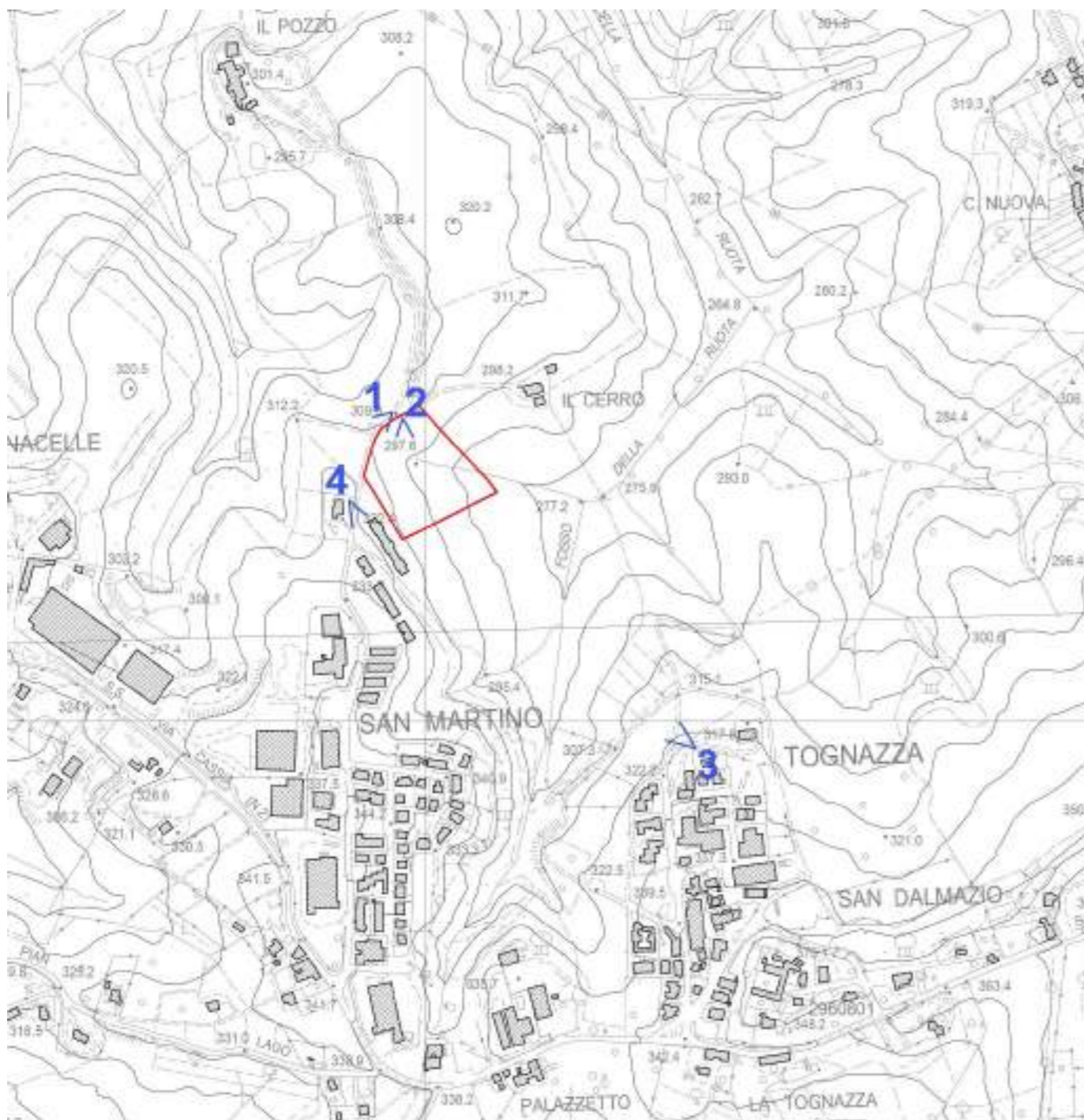


Foto 1: Via del Pozzo



Foto 2: il comparto TU20 da Via del Pozzo



Foto: Il comparto TU20 dalla Tognazza



Foto 4: Le stecche sul margine Est del comparto
1

5. Caratteristiche del Piano Attuativo

Il comparto si pone in continuità con il PEEP di San Martino a cui la nuova edificazione dovrà relazionarsi. In tal senso la progettazione dovrà essere rispettosa degli allineamenti con il tessuto esistente il tracciato stradale

L'intervento prevede la realizzazione edificazione periurbana a destinazione residenziale che dovrà relazionarsi con il PEEP di San Martino.

Il comparto oggetto di PUA verrà suddiviso in 4 lotti.

Le tipologie adottate e consentite dal Piano Attuativo sono quelle in linea o a schiera con massimo 3 piani fuori terra oltre a garage e locali accessori (magazzini e cantine) interrati.



Il Piano contiene e riporta il progetto di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria. Oltre alla strada di distribuzione e ai parcheggi pubblici, sono state individuate le aree destinate a verde pubblico e a verde attrezzato, oltre ai percorsi pedonali.

Parte del **verde pubblico** è previsto nella fascia lungo Via del Pozzo ed è caratterizzato da alberature di mitigazione a basso fusto tali da non impedire la percezione del tessuto agrario circostante. A valle del si prevede uno spazio di **verde pubblico attrezzato** e articolato in camminamenti pedonali in "calcestruzzo architettonico colorato". All'area si accede da due percorsi: uno, tra il lotto 2 e il lotto 3, più grande per consentire anche il passaggio di piccoli mezzi per la manutenzione della vegetazione; l'altro tra i lotti 3 e 4 con caratteristiche adeguate anche a persone con disabilità motorie.

Oltre quest'area è stata prevista una zona da dedicare agli **orti periurbani** (art.40 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente). In essi è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio secondo le modalità indicate nella Norma di riferimento.

6. La VAS del RU vigente

I contenuti della Valutazione Ambientale Strategica del RU vigente sono esplicitati nella “relazione di sintesi e rapporto ambientale” della Variante di assestamento al PS e Variante generale al RU del marzo 2014. Gli argomenti trattati dal citato documento sono i seguenti:

- Aspetti procedurali
- La fase di acquisizione e analisi
- Metodologia
- Obiettivi e linee guida della variante al piano strutturale
- Processo partecipativo
- Coerenza dei piani urbanistici con gli altri atti pianificatori
- Coerenza con altri piani e atti
- Rapporto ambientale
- Aspetti socio-economici
- Criticità ambientali e le emergenze ambientali
- Valutazione degli effetti ambientali
- Misure di mitigazione e monitoraggio



Per quanto riguarda la valutazione degli effetti ambientali, che riveste il maggior interesse per la presente relazione di valutazione dell'assoggettabilità del Piano Attuativo alla procedura di VAS, questa è riportata al Capitolo 12 della relazione di sintesi citata, dalla quale riportiamo alcuni passaggi.

“La valutazione degli effetti ambientali è stata effettuata sul dimensionamento degli incrementi proposti nelle varianti contestuali a RU e PS, sono stati presi in considerazione aspetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana.

Per quanto concerne aspetti quantitativi sono stati presi in considerazione gli incrementi a carico delle risorse che possono presentare maggiori problemi. In particolare sono stati quantificati gli aumenti di:

- Fabbisogno di risorsa idrica
- Produzione di rifiuti solidi urbani
- Produzione di reflui
- Fabbisogni energetici”

6.1. Risorsa idrica

“Per la valutazione degli incrementi di richiesta di risorsa idrica sono stati utilizzati i dati reperiti nelle schede dei circondari proposte dal PTCP e riportate anche in questo documento al paragrafo 7.4.4.3 Acque per il consumo umano. Il PTCP per il comune di Monteriggioni presenta un consumo medio giornaliero per abitante pari a 339.04 l/(g*ab), il dato è stato sgravato di circa un 25% in considerazioni di possibili perdite della rete, avendo quindi un consumo giornaliero medio per abitante di 250 l/(g*ab) come riferimento per gli incrementi da variante.”

6.2. Produzione di rifiuti solidi urbani

“Per la valutazione degli incrementi di produzione di rifiuti solidi urbani sono stati utilizzati i dati reperiti nel Rapporto sui Rifiuti 2011 di APEA riportate anche in questo documento al paragrafo 7.4.7.1 Rifiuti Urbani. Il Rapporto per il comune di Monteriggioni presenta un valore di raccolta differenziata per l'anno 2010 pari al 54,34%. I dati riportati per ogni frazione merceologica (anno 2011) sono stati sommati ottenendo un valore unitario di 473.99 kg/(anno*ab) di rifiuti provenienti da raccolta differenziata. Considerando 473,99 kg/(anno*ab) il 54,34% dei rifiuti prodotti pro capite annualmente per raccolta differenziata si ha che il restante da raccolta indifferenziata è pari a 398.16 kg/(anno*ab). Sulla base di questi dati è stata stimata la produzione di rifiuti solidi urbani dovuta all'incremento di abitanti e abitanti equivalenti.”

6.3. Carico per la depurazione delle acque reflue

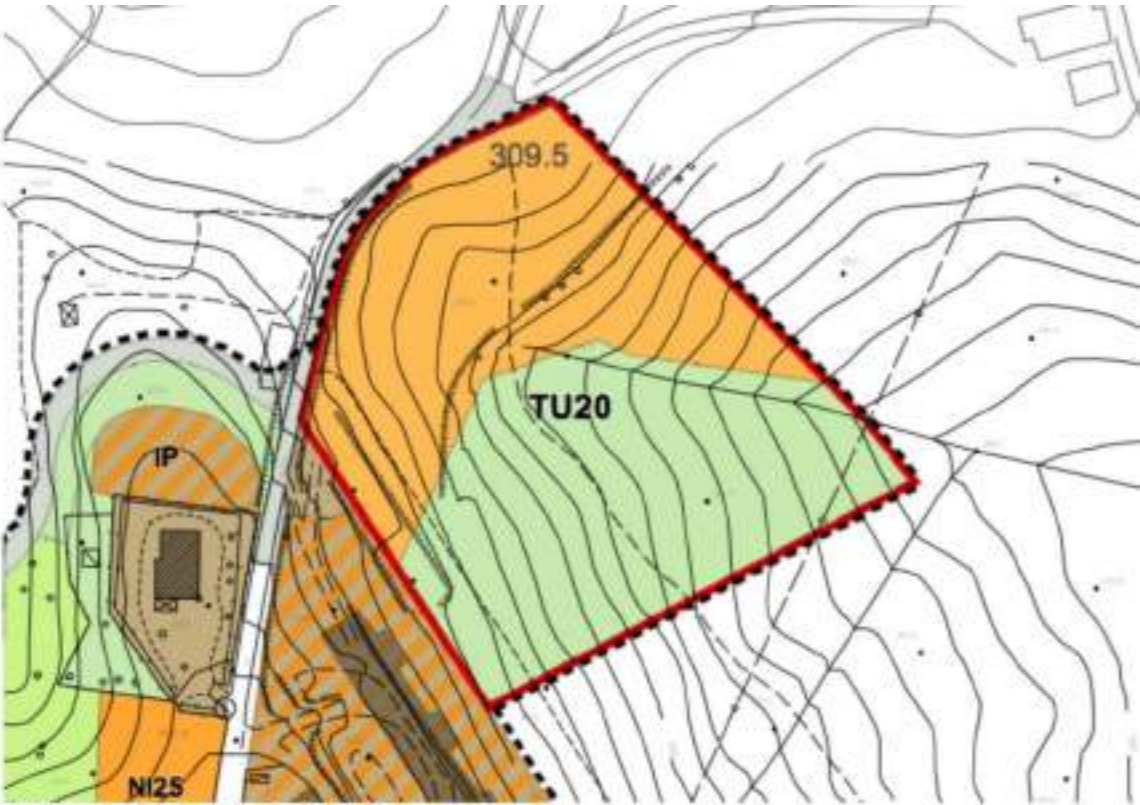
“Per la valutazione degli incrementi di carico per la depurazione delle acque reflue sono stati utilizzati i dati per il fabbisogno idrico pari a 250l/(g*ab). Il dato teorico di consumi per la risorsa idrica è stato poi, sgravato di circa il 25% dovuto a eventuali perdite della rete e ulteriormente moltiplicato per 0.8, in considerazione del fatto che circa l'80% dell'acqua richiesta per gli usi domestici finisce nei reflui; così come conteggiato anche in altri strumenti e atti di pianificazione territoriale.”

6.4. Consumi energia elettrica

“Per la valutazione degli incrementi di carico dei consumi elettrici sono stati presi in considerazione i dati dei consumi del 2007 estratti dal Piano Energetico Provinciale, il consumo totale indicato in kWh è stato diviso per gli abitanti all'anno 2007 per ottenere una stima, seppure approssimativa dei consumi pro capite. Il totale di energia elettrica consumata, come riportato al paragrafo 7.4.6.1 Energia Elettrica, ammonta a 52775170 kWh/anno, se consideriamo una popolazione pari a 8609, come riportato al capitolo 7.9 Demografia, dividendo il totale per il numero di abitanti si ottiene 6130 kWh/(ab.*anno).”

6.5. La scheda di analisi ambientale

Nella scheda seguente, tratta dall'allegato 4- Schede di Analisi Ambientale, relativa al Comparto TU20 è stata eseguita l'analisi degli effetti indotti sull'ambiente dalle previsioni urbanistiche della variante al Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico di Monteriggioni.



TU 20 , località San Martino (Tav C9)



Ortofoto scala 1:2000

TU 20 , località San Martino		
Attività previste	Previsioni coinvolte	Grado di interazione
Residenziali	Residenziali	BASSO
	Aree agricole/boscate	ALTO

Elementi di interazione	Grado di interazione indicatore			Necessità di adeguamento
	Alto	Medio	Basso	
Elementi caratteristici dell'ambiente				
Versante	X			
Area edificata marginale		X		
Terrazzamenti		X		
Aree boscate		X		
Colture di pregio			X	
Emergenze risorse				
Criticità del territorio				
Pericolosità geomorfologica	X			
Pericolosità sismica		X		
Pericolosità idraulica			X	
Norme paesaggistiche PIT/PTC		X		

Vincoli	
Vincolo paesaggistico Aree protette	SI
Vincolo Idrogeologico	SI

Mitigazioni - prescrizioni	
Elementi di compatibilizzazione	Opere di compatibilizzazione estetico paesaggistica. Ricostruzione di elementi caratteristici del paesaggio: Olivi, viti, arborature
Adeguamenti	Opere di consolidamento del versante Adeguamento sistema depurazione Adeguamento rete acquedotto Adeguamento rete energia elettrica Opere di rinaturalizzazione Opere di messa in sicurezza geomorfologica Opere di messa in sicurezza idrogeologica

Regione Toscana - SITA: Vincolo Idrogeologico

Scala 1:9.082

Province

Regio Decreto 3267/1923 (Fonte Amministrazioni Provinciali)

Aree boscate (Fonte Uso del suolo 2016_RT)

CTR 1:10.000 black

Le conclusioni cui si perviene con la Relazione di Sintesi della Valutazione Ambientale Strategica a supporto della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, per i soli aspetti di interesse del Piano in esame, sono le seguenti:

“Le previsioni che comportano un consumo di suolo sono piuttosto consistenti anche se già previste nel vigente Regolamento Urbanistico.”

“Gli interventi residenziali all’interno dei sistemi insediativi e quelli produttivi si ritiene siano sostenibili sia per gli aspetti paesaggistici che per il consumo delle risorse.”

“Queste previsioni, prevedendo un possibile forte incremento di abitanti equivalenti, comportano significativi fabbisogni energetici, della depurazione e di risorsa idrica.”

“Gli aspetti energetici possono essere ben risolti con una progettazione specialistica e innovativa delle strutture che prevedano anche l’utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili;”

“quelli della depurazione sono di maggiore impegno, considerate le scarse capacità auto depurative dei corsi d’acqua;”

Osservando le indicazioni della LR 10/2010 ed in particolare l'allegato n. 2, che riporta i contenuti che devono essere presenti nel Rapporto Ambientale, in merito alla valutazione degli effetti ambientali risultano aspetti da valutare: la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio.

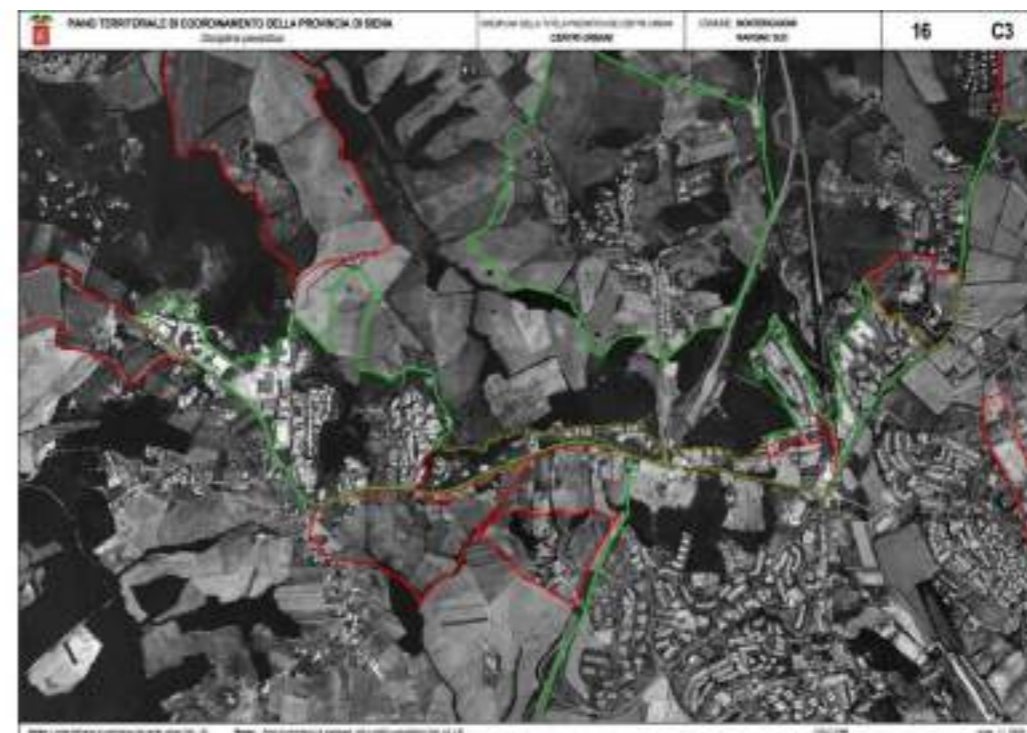
Considerando gli elementi presi in considerazione dalla VAS del RU e quelli previsti e richiesti dalla norma, comparati alle caratteristiche del Piano in questione ed alla tipologia di intervento in esame, appare necessario valutare, ai fini dell'assoggettamento o meno alla procedura di VAS, la componente paesaggio che non sembra essere stata precedentemente trattata in modo esaustivo.

7.1. PTCP

Nel Comune di Monteriggioni i centri individuati dal PTCP sono i seguenti:

Secondo la disciplina del PTCP (art. 11.3 “Articolazione del territorio provinciale: criteri per l’uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali”):

- “il sistema urbano provinciale è caratterizzato da centri con armatura urbana fortemente consolidata, e dal permanere del suo rapporto forte con la rete e le identità delle città storiche”.
- “Lo sviluppo residenziale, produttivo e dei servizi si ancora prioritariamente all’armatura urbana esistente e storicamente consolidata, costituita da una fittissima rete di micro polarità di matrice storica (abitate) che costituiscono sia la permanenza dell’armatura urbana, sia una componente decisiva della struttura territoriale e della qualità paesistica.



In verde il limite dell'area di pertinenza dei centri urbani (art.5), in rosso l'area di pertinenza degli aggregati, ville ed edifici specialistici.

- “Gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti:

- ❖ assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;
- ❖ mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;
- ❖ subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;
- ❖ assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati;
- ❖ contrastare l’affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade;
- ❖ privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all’apertura di nuovi fronti di costruito;
- ❖ promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel PTCP e dai comuni: ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini ed altri beni di interesse storico- architettonico;
- ❖ mantenere i rapporti storicamente consolidati tra i beni storico- architettonici e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo ed ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell’organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), da ripristinare nelle parti alterate o perdute, se documentate dall’iconografia storica o dal Catasto Lorenese;
- ❖ commisurare le aree di espansione alla attività edilizia ed alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell’esistente, la ristrutturazione urbanistica;
- ❖ limitare l’ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo (sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa);
- ❖ arginare i processi degenerativi quali disseminazione di impianti produttivi e sistemi insediativi extraurbani per tipi familiari su lotto singolo, non ancorati al sistema urbano esistente e consolidato e non appartenenti al paesaggio rurale.

Nell’Atlante il territorio viene diviso in UNITA’ DI PAESAGGIO, porzioni di territorio complesse articolate per morfologia, forme di uso del suolo, struttura insediativa, vegetazione....

Le unità risultano pertanto il principale soggetto di riferimento per la gestione del paesaggio stesso finalzto ad individuare strategie, azioni e indirizzi per la gestione, conservazione, riqualificazione, valorizzazione del paesaggio.

L’area di nostro interesse ricade nell’Unità 4 della Montagnola Senese.

Secondo l’art. 13.12 della disciplina del PTCP:

- “Le aree pertinenti al sistema urbano provinciale hanno rilevante significatività per la configurazione del sito, come componente del paesaggio agrario e per il rapporto tra città consolidata e territorio aperto. Esse, in quanto interfaccia tra il paesaggio urbano e quello più propriamente rurale e quindi luogo di transizione e dinamico per il continuo scambio di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive, sono caratterizzate da una alta varietà e ricchezza, conferiscono identità ai luoghi, contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi disposti per il sistema insediativo provinciale”. (comma 1)
- “Per il loro alto potenziale tali aree devono essere sottoposte a specifica disciplina in coerenza a quanto disposto nel PIT/PPR e secondo gli obiettivi posti dal presente PTCP, anche ai fini del riordino urbano, per

riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra abitati e trame rurali rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito agli artt.11 e 17.” (comma 4)

- “Stante quanto stabilito al precedente comma, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali vi possono ammettere nuova edificazione, destinabile alle attività agricole come a quelle urbane, anche finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani e al riordino ambientale e paesaggistico, di aiuto alle politiche di contenimento di edificazione sparsa nel territorio aperto e rurale, o di rilocalizzazione di edifici dismessi sparsi in territorio rurale, secondo principi perequativi.” (comma 5)
- “La nuova edificazione è ammissibile previa valutazione dei suoi effetti, che deve precisare indicatori paesistici di tipo estetico percettivo e ambientali di tipo connettivo ecologico.” (comma 6)
- “La nuova edificazione, ove ammessa, deve essere prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici, della mobilità elementare (pedonale e ciclabile) se occorre.” (comma 8)
- “L’ammissibilità di nuova edificazione e la definizione delle funzioni sono esito di un processo di valutazione condotto nella formazione degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo comunali, ove occorre dimostrare l’utilità degli interventi e i loro effetti positivi quali:
 - la tutela della tessitura agraria;
 - il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;
 - il recupero delle relazioni funzionali ambientali e visive;
 - la formazione di orti per autoconsumo consortili con annessi concentrati e/o unificati;
 - il riordino (anche tramite appositi regolamenti comunali) e l’unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
 - la riconfigurazione del paesaggio urbano di margine attraverso la ricontestualizzazione dell’edilizia periferica, da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, degli spazi aperti, del margine urbano;
 - il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d’insieme del paesaggio.” (comma 9)

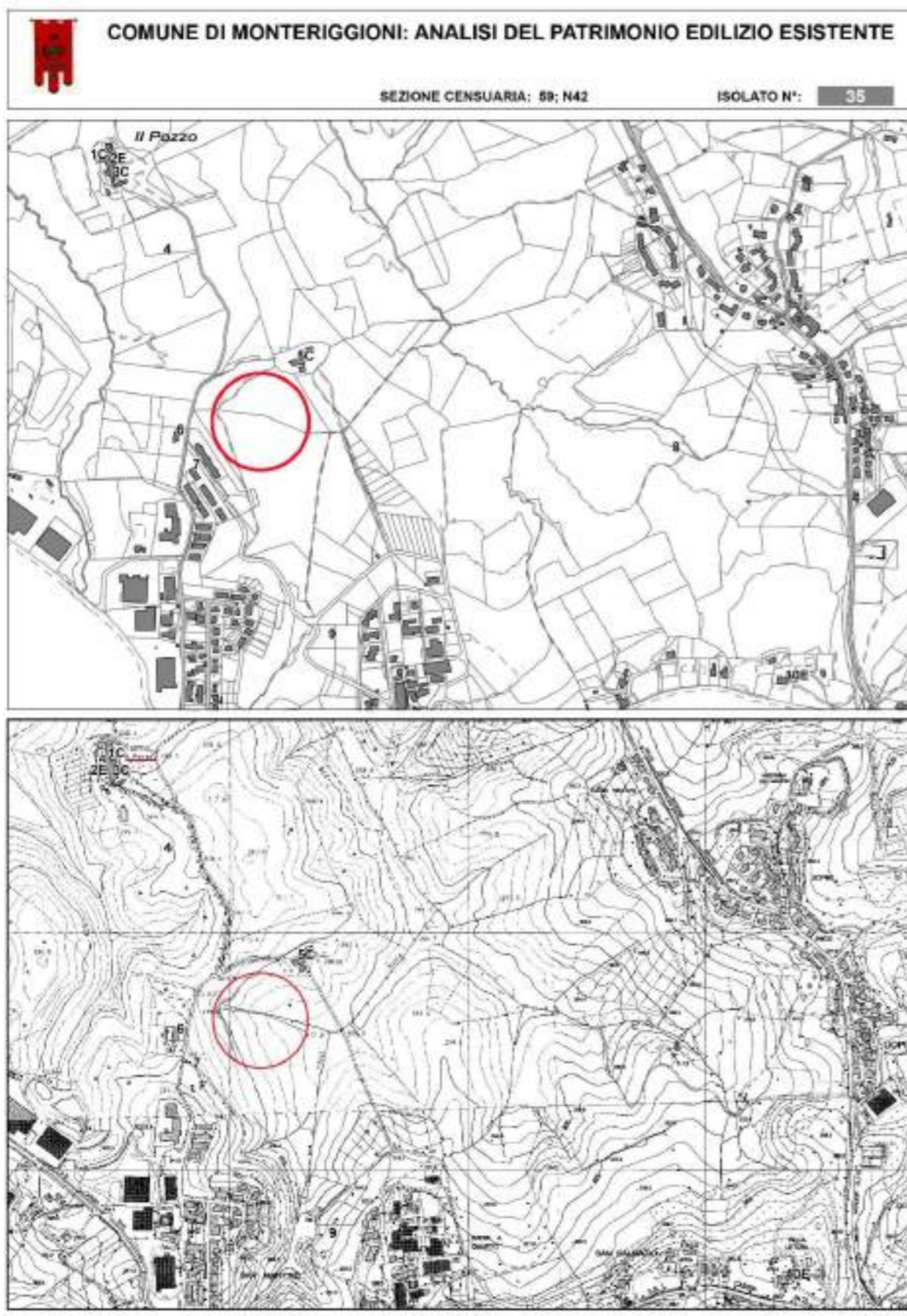
“Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del paesaggio e pertanto attentamente valutato sotto l’aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, adeguate alle dimensioni dell’intervento ed estese all’ambito territoriale interessato dagli effetti delle trasformazioni in progetto in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere. Le analisi rappresenteranno, pertanto, la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell’attività agricola (es. filari di gelsi, i filari di aceri maritati a bordo campo), le porzioni di agricoltura promiscua, la viabilità principale e minore (rurale, viottoli, percorsi), le sistemazioni idraulico-agrarie, le varie testimonianze storico culturali (tabernacoli, cippi, fonti), i luoghi di fruizione pubblica, oltre ad analizzare la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività, censire i landmark e quanto altro necessario.” (comma 10)

“Il progetto di riordino di tali aree deve riferirsi al sistema degli spazi aperti urbani per garantire, per quanto possibile, la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l’identità e la riconoscibilità dei luoghi, salvaguardare la visibilità del centro urbano anche alla grande distanza, così come mantenere le viste sui paesaggi aperti esistenti all’interno del centro urbano, mantenere e/o creare percorsi alternativi a quelli carrabili tra centro urbano e campagna, creare luoghi di vita collettiva (spazi verdi con funzioni ricreative ed ecologiche).” (comma 11)

L’area di intervento è collocata ai margini dell’area di pertinenza del **BSA scheda n.056V- Pozzo**.

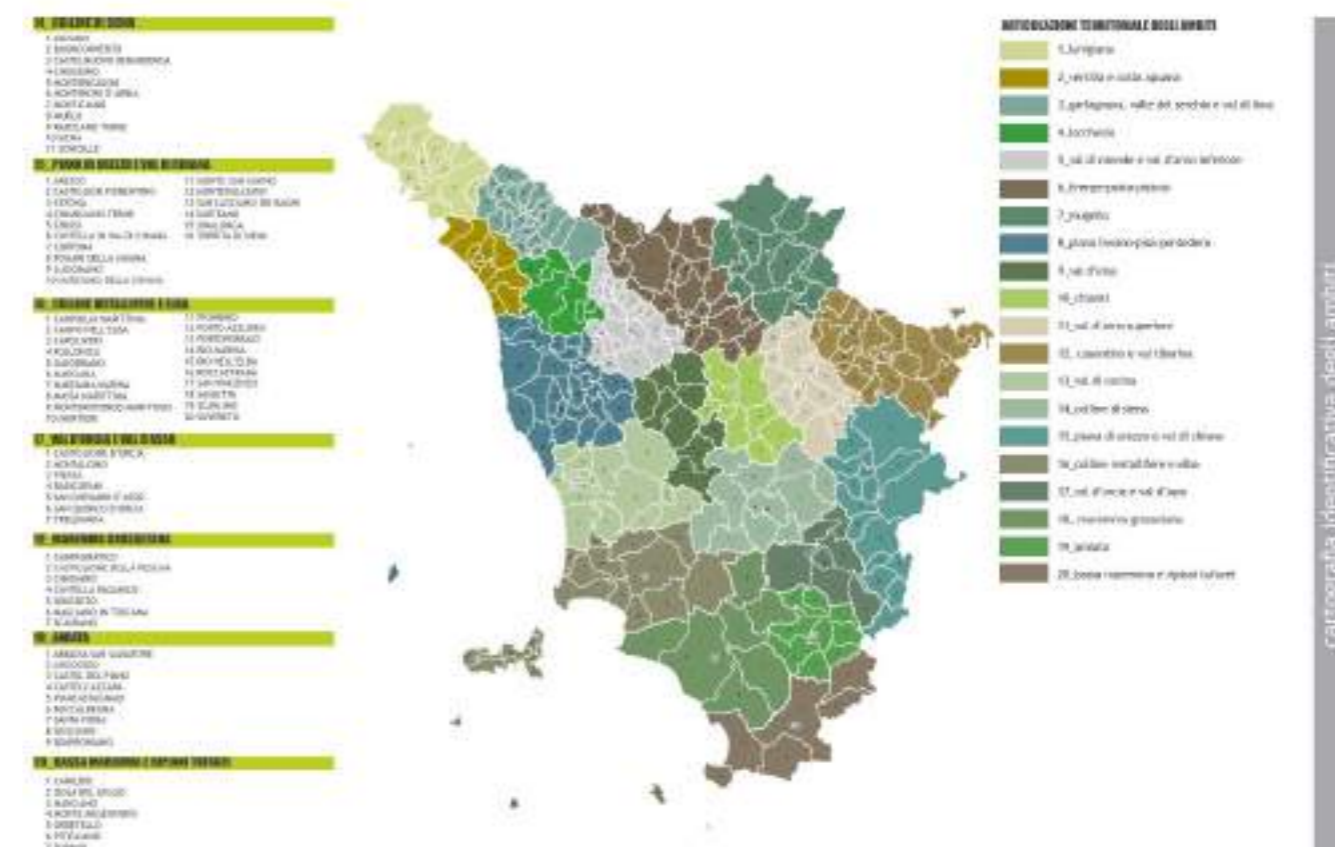
Essendo al di fuori di tale perimetrazione, il Piano Attuativo non è soggetto né alle limitazioni previste dalla disciplina del PTCP di cui all’art.13.14 co.5 né all’eventuale procedimento valutativo previsto dall’art. 13.14 co.6 .

Con l’emergenza non ci sono relazioni visive.



7.2. PIT

La frazione di San Martino, così come l'intero Comune di Monteriggioni rientra nell'ambito di paesaggio n.14 Colline di Siena.



Nella “Descrizione interpretativa Processi storici di territorializzazione” contenuta nella scheda d’ambito, analizzando il periodo contemporaneo si osserva che: “Sempre considerando le variazioni demografiche, si osserva che dal 1846, l’ultimo anno registrato dal Repetti, al 1951 la popolazione passa da 65.000 a circa 112.000, cioè più del doppio, per poi assestarsi nei decenni successivi intorno a valori inferiori, fino a meno di 104.000.” (...)

“L’andamento demografico riflette, come abbiamo visto, la tendenza a nuove forme di insediamento suburbano, testimoniata dal sorgere di nuovi quartieri-dormitorio come San Dalmazio e Uopini, Pianella, San Rocco a Pilli.” (...)

Ed ancora: “L’espansione urbana ha riguardato dapprima i centri urbani limitrofi di Tavernelle, Monteroni, Sovicille, Rosia, San Rocco a Pilli e Castelnuovo Berardenga, poi con il potenziamento dell’E78 la pressione insediativa ha investito il territorio a nord di Siena con forti espansioni residenziali localizzate a Fornacelle, Tognazza e Uopini, (...)

AMBITO 14, Colline di Siena
Obiettivi di qualità e direttive

Si segnalano, come più attinenti all’area ed all’intervento in questione i seguenti:

Obiettivo 1
Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico- culturali disposti sui crinali, il mosaico tradizionale delle colture arboree e un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici

Direttive correlate
Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 1.1 - evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi inedificati esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di tutelare l’integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale.
- 1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva

Orientamenti:
• i processi di urbanizzazione sono da evitare lungo la viabilità principale (con particolare attenzione all’asse Siena-Firenze in direzione di Monteriggioni, alla Siena-Bettole in direzione Castelnuovo Berardenga e alla Cassia verso Monteroni d’Arbia) e secondaria (con riferimento ai tessuti residenziali isolati lungo le strade provinciali di Montevarchi e Monteaperti quali Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Pianella, San Piero)

1.9 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

8. Individuazione dei possibili elementi di criticità

8.1. Gli aspetti paesaggistici



Regione Toscana

scheda 4

art.136
D.Lgs. n.
42/2004

disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico



Ministero
dei Beni e delle
Attività Culturali
e del Turismo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione denominazione rappresentazione	D.M. – G.E.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9052253	90538	9052253_01	D.M. 94/03/1985 G.U. 98 del 1986a	SI	Monteriggioni	152,28	14 Colline di Siena	a	b	c	d
denominazione		La zona situata nel territorio del Comune di Monteriggioni (Siena) delle Tagliuozze e Fontebello.									
motivazione		[...] la zona predetta fa parte di notevole interesse pubblico poiché costituendo un caratteristico insieme del paesaggio senese che presenta un'armonia nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville, formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle strade Cassia e Berardenga.									

L’area in oggetto è sottoposta al solo vincolo paesaggistico (D. Lgs.42/2004; codice di vincolo: 56-1966a – ZONE DELLA TOGNAZZA E FONTEBECCI IN COMUNE DI MONTERIGGIONI)). Si tratta di zone con notevole interesse pubblico; “costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell’alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi delle antiche ville, formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza (...)” godibili da diversi punti di vista e accessibili al pubblico.

Nella “Scheda identificativa beni paesaggistici” e nella scheda della sezione 4 che contiene gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni relative al vincolo sono state segnalate le seguenti criticità:

- Instabilità dei versanti collinari per la natura dei suoli
- Assente o ridotta permanenza dei valori con criticità legate a:
 - elevato sviluppo degli insediamenti produttivi e residenziali con forte alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici;
 - elevata densità della rete stradale
 - scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità, diffusione di robinieti, frammentazione e rischio di incendi.
- Processi di urbanizzazione avvenuti in modo episodico che hanno inglobato il sistema storico insediativo creando una sorta di periferia anonima lungo strada formata da nuclei urbani pressochè continui, tra loro indipendenti, caratterizzati da una forte varietà tipologica e architettonica con scarsa presenza di servizi che tende a diffondersi anche sui versanti collinari di maggiore panoramicità.
- L’urbanizzazione lungo la viabilità principale e i versanti collinari caratterizzati da maggiore panoramicità (introduzione di cancelli, recinzioni e sistemazioni a verde per delimitare le pertinenze private delle residenze), oltre la realizzazione di nuovi svincoli e infrastrutture viarie, tendono a privatizzare e occludere le viste, oltre che a creare un senso di disordine diffuso.

Tra gli elementi della percezione vengono segnalate:

Visuali panoramiche “da” e “verso” percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere che formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico Sono ancora presenti scorci visivi in direzione del paesaggio agrario circostante e della città di Siena..

Tra gli “Obiettivi per la tutela e la valorizzazione-disciplina d’uso” attinenti all’area ed all’intervento in questione si segnalano:

Obiettivi

3.a.5. Garantire la coerenza degli interventi di completamento al fine di non compromettere ulteriormente la struttura storica insediativa di alto promontorio

Direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.5. Riconoscere:

- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio conterminare;
- gli elementi strutturanti il territorio dotati di identità storico culturale, ancora riconoscibili (trama viaria, patrimonio edilizio storico, manufatti, elementi 'identitari locali', matrice e regole insediative storiche) e le destinazioni d'uso con essi compatibili;
- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, e ad eventuali elementi di disturbo delle visuali del paesaggio sia di crinale sia di fondovalle;
- i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la “città storica”, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.

3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelle ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva, la qualità visiva dei paesaggi di crinale;
- evitare lo sfrangiamento e la dispersione di tessuti urbanizzati attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;
- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;
- prevedere interventi di riqualificazione sia dei tessuti residenziali, sia produttivi al fine di migliorarne l'impatto estetico-paesaggistico, assicurando il mantenimento delle aree ancora libere presenti,
- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali in edificati esistenti;
- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;
- migliorare la transazione tra paesaggio urbano e territorio aperto;
- evitare che le nuove espansioni erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore;
- garantire che eventuali nuovi tracciati viari siano modellati sulla morfologia dei suoli e assicurino la continuità visiva dei crinali

Prescrizioni

- 3.c.5. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi completamenti edilizi sono ammessi a condizione che:
- mantengano e riqualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico culturale;
 - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
 - siano coerenti con i caratteri morfologici del paesaggio,
 - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
 - riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare.

- 3.c.8. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:
- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
 - sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
 - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
 - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

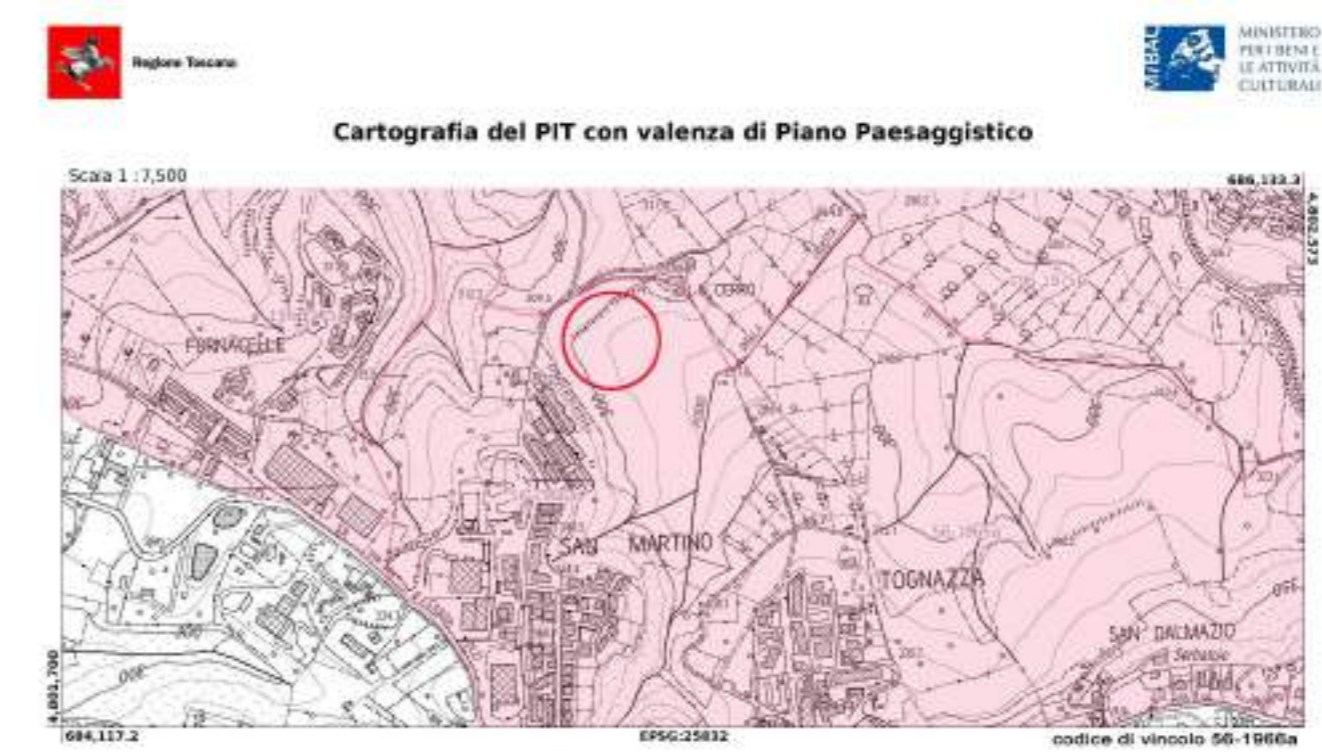
4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi

significativi del paesaggio.

- 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
- 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
- 4.c.4. Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno dell'area contermina alla città storica fortificata, caratterizzata da basso inquinamento luminoso.

8.2. Altri vincoli

Sull'area di intervento non insistono né altri vincoli né altri paesaggistici riferibili alle cosiddette aree tutelate per legge di cui all'art.142 del Codice.



9. Effetti significativi sull'ambiente indotti dal Piano

- Il Piano Attuativo in esame prevede la realizzazione di nuovi edifici residenziali di tipo a schiera e in linea e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria quali strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici

Il tipo di intervento non presenta significativi effetti sulle seguenti componenti:

- Biodiversità
- Popolazione
- salute umana

- . aria
- . fattori climatici
- . fauna
- . beni materiali
- . patrimonio culturale (architettonico e archeologico)

Per quanto riguarda la componente acqua valgono le considerazioni già riportate nella relazione di sintesi e rapporto ambientale del RU vigente. Ad integrazione si forniscono di seguito alcune ulteriori specifiche.

Risorsa idropotabile

Dato che l'intervento comporta un aumento del numero di abitanti teorici pari a 116 unità, in sede di richieste delle propedeutiche pratiche edilizie per le trasformazioni previste sarà necessaria la richiesta di Parere Idroesigente alla opportuna Autorità. Non si hanno comunque attualmente elementi per considerare tale incremento potenzialmente critico per la risorsa acqua.

Rete fognaria e depurazione

L'attuazione dell'intervento previsto dal Piano Attuativo dovrà prevedere, per lo smaltimento e la depurazione delle acque reflue prodotte con opportuna integrazione all'attuale sistema di smaltimento nella fognatura comunale.

Acque superficiali e sotterranee

Il presente Piano Attuativo prevede un marginale intervento sul sistema delle acque superficiali. Come previsto dalla normativa, l'intervento prevede un sistema di recupero delle acque piovane per usi irrigui e sanitari. Le eccedenze verranno temporaneamente indirizzate verso il fosso di valle esistente. Quando il Comune avrà adeguato l'esistente rete di raccolta delle acque bianche tali eccedenze verranno incanalate in quel sistema.

10.Valutazione di sintesi

La verifica dello stato dell'ambiente e delle risorse interessate dimostra che l'intervento non comporta impatti significativi di segno negativo sulle risorse ambientali, paesaggistiche e territoriali e risulta conforme al regolamento Urbanistico ed ai piani sovraordinati (PTCP e PIT).

I minimi impatti negativi, in particolare quelli relativi alle risorse idropotabili, alle reti fognarie e alla gestione rifiuti, che subiranno un leggero aumento di pressione, saranno comunque valutati in sede progettuale (pareri idroesigenti, migliorata gestione dei rifiuti, ecc.).

Dal punto di vista paesaggistico l'intervento non comporta effetti ed impatti significativi e rispetta quanto prescritto dalla relativa scheda di vincolo del PIT.

L'intervento è già stato sottoposto a procedura di VAS nell'ambito della Variante Generale al RU, con redazione anche di specifica scheda di analisi ambientale riferita alla area di trasformazione in oggetto, TU20. Il RU definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni (Tav. C7 del RU) e con l'art.31 definisce le dotazioni territoriali (verde e parcheggi), gli indici di edificabilità (espressi in SUL, SUN e Vm), gli usi ammessi (residenza) e i contenuti plano-volumetrici (in parte attraverso il numero massimo dei piani), tipologici (in linea o a schiera) e attraverso la relazione di sintesi, il rapporto ambientale e la scheda di analisi ambientale di dettaglio, fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.



In conclusione, **non si ritiene di dover assoggettare a VAS il Piano Attuativo**, in quanto i contenuti dell'atto risultano coerenti con le prescrizioni e gli indirizzi derivanti dalle analisi valutative.