



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

## VAS: RELAZIONE di SINTESI NON TECNICA

Proprietà: MASSINI & GORI S.r.l.



Progettisti: ARCH.FIAMMA CATALDO & ARCH.ALBERTO PIERALLINI



PREMESSA

La Sintesi Non Tecnica è il documento finalizzato a divulgare i principali contenuti della valutazione ambientale.

Il suo obiettivo è quello di rendere più facilmente comprensibile al pubblico i contenuti, generalmente complessi e di carattere prevalentemente tecnico e specialistico, in modo da supportare efficacemente la fase di consultazione pubblica nell’ambito del processo di VAS.

Per agevolare la comprensione dei contenuti del rapporto Ambientale riportiamo prima di tutto una tabellina con le sigle principalmente utilizzate e il relativo significato:

PUA	Piano Urbanistico Attuativo	strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal RU
PIT	Piano di Indirizzo Territoriale	strumento di pianificazione territoriale della Regione
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	strumento di pianificazione territoriale della Provincia
PS	Piano Strutturale	strumento di pianificazione urbanistica generale che viene predisposto dal Comune sul proprio territorio
RU	Regolamento Urbanistico	lo strumento urbanistico generale del Comune con capacità operativa immediata e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale
PAI	Piano di Assetto Idrogeologico	strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, gli interventi e le norme d'uso riguardanti la difesa dal rischio idrogeologico del territorio
PCCA	Piani Comunali di Classificazione Acustica	atto tecnico con cui il Comune fissa i limiti per le sorgenti sonore esistenti e pianifica gli obiettivi ambientali di un'area



I contenuti sono quelli che consentono di avere le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente e sul paesaggio.

La Sintesi viene redatta a seguito della seduta del 11.10.22 dell'Autorità competente ove è stato determinato di ASSOGGETTARE la proposta di P.U.A. a VAS ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n.10/2010 e s.m.i.

Il relativo verbale di seduta recita *“Il Nucleo Unificato Comunale, alla luce dei contributi pervenuti, ritiene che la proposta di Piano Attuativo per il comparto TU20 sia da assoggettare a VAS per quanto evidenziato dalla Soprintendenza con il proprio contributo in data 15.09.2022 prot.n. 15570”*.

Il suddetto documento prenderà pertanto in esame quanto emerso dall'Autorità competente sviluppando con particolare cura le criticità evidenziate dall'Autorità competente in materia di VAS oltre a quegli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Abbiamo allegato al Rapporto Ambientale e alla relazione di Sintesi non Tecnica due studi più approfonditi riguardo ai temi che hanno sollevato maggiore perplessità dall'Autorità competente.

Si tratta di:

- Integrazioni alla relazione geologica-D. M. 17.01.2018 “Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni” a cura Dott. Geol. Andrea Capotorti
- Relazione di inquadramento archeologico per procedimento VAS, a cura dell'archeologo Lorenzo Marasco

## 1. Inquadramento territoriale e fotografico

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.

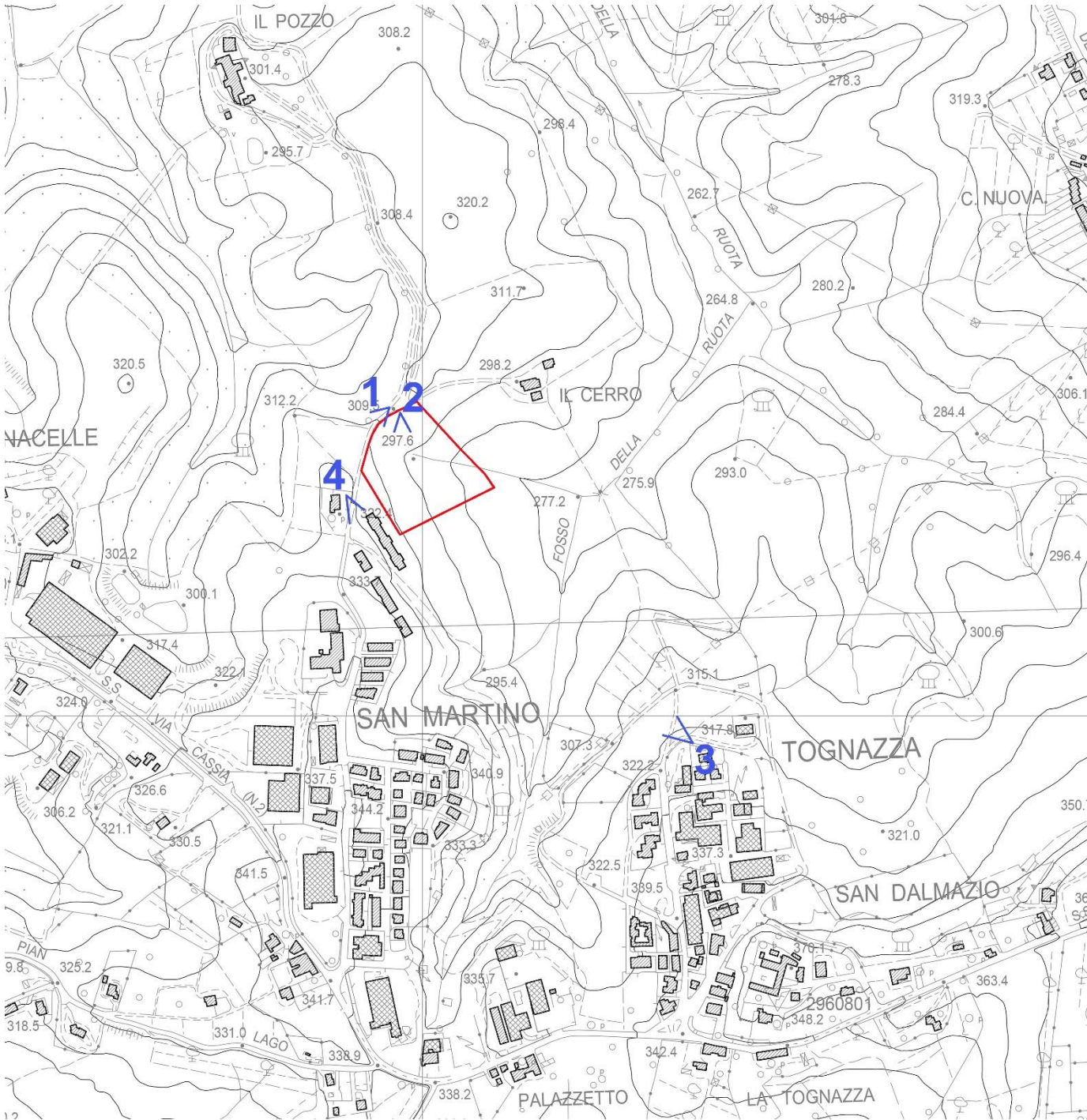
Ha un carattere misto residenziale, commerciale e produttivo con scarsa presenza di servizi, con intreccio caotico di funzioni e di tipologie edilizie disparate, di bassa qualità urbana e architettonica.



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.





Planimetria prese fotografiche



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

## 2. Il PUA: caratteristiche e motivazioni del progetto

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

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.

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.

In fase di progettazione è stata privilegiata la scomposizione dei volumi per favorire la permeabilità delle visuali e per ricucire con la maglia urbana della parte meno recente della frazione di San Martino, l'inserimento di molto verde sia pubblico che privato anche con funzione di mitigazione dell'impatto.



Prima del progetto presentato sono state valutate anche alternative diverse di pianificazione che però avrebbero comportato carichi di movimento terra molto maggiori e un impatto paesaggistico molto più accentuato.



3. Analisi di coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e con i vincoli

L’analisi di coerenza è stata fatta prendendo in considerazione tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti al livello regionale, provinciale e comunale oltre a quegli atti tecnici con cui gli enti locali fissano i limiti e pianificano gli obiettivi ambientali di un'area (PAI, PCCA).

Dall’analisi emerge ovviamente la forte indicazione da parte degli enti territoriali e i soggetti pubblici, ciascuno per propria competenza, di strategie di tutela di quei valori paesaggistici caratterizzati da un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico- culturali disposti sui crinali, da colture arboree e da un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici.

Attraverso gli strumenti di propria competenza, vengono disciplinati gli interventi attraverso il controllo dei processi di urbanizzazione che possano ostacolare la fruizione visiva del paesaggio, che determinano nuove espansioni e nuovi carichi insediativi disgregati e non coerenti con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.

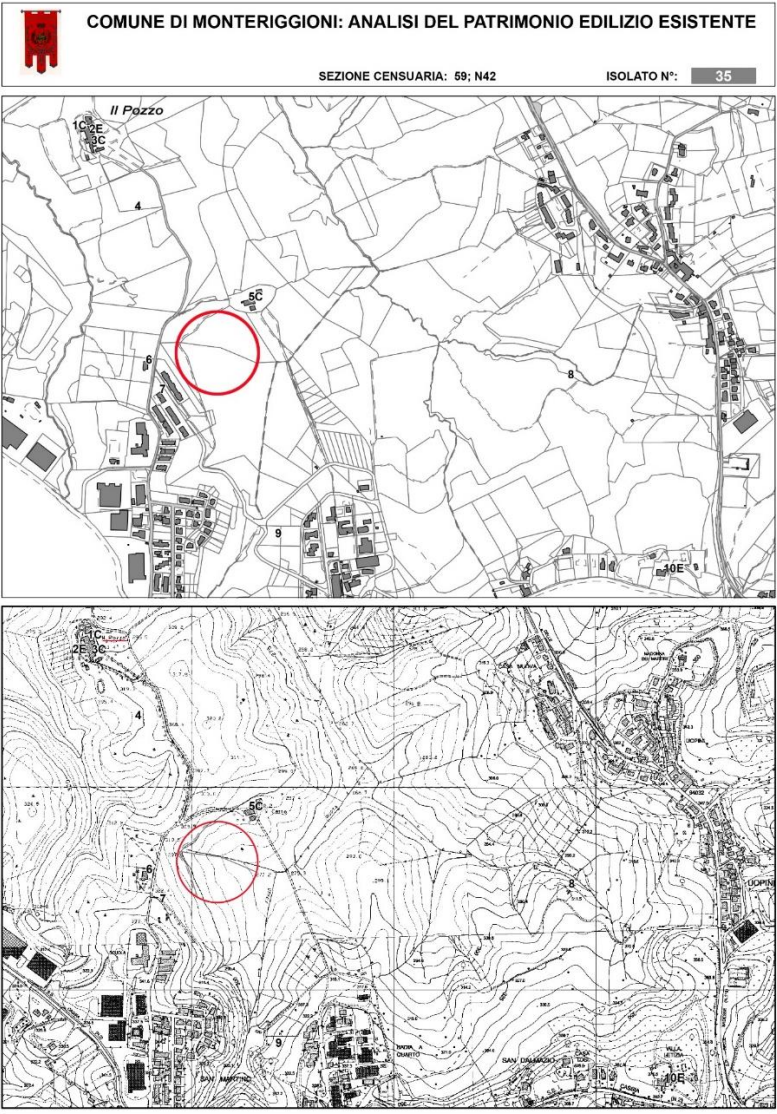
Oltre a ciò viene prestata molta attenzione anche alla sostenibilità degli interventi al fine di subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;

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)

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.



Per l’area di San Martino, le azioni previste dalla norma ovviamente compatibili con le indicazioni riportate sono:

1. potenziamento residenziale:

- prioritariamente attuato attraverso la completa riconversione degli edifici industriali dimessi presenti nel tessuto edificato;

- in seconda istanza, attraverso nuova edificazione a margine del costruito;

2. introduzione di servizi e attrezzature commerciali, sociali, culturali e ricreative:

- attuato attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici industriali dismessi o attraverso la riconversione di capannoni già industriali;

.

L’area oggetto dell’intervento ricade nell’Area di trasformazione (TU20) del RU. Si tratta di *“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”*.

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.*”

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*

Gli strumenti di pianificazione urbanistica presi in esame fanno riferimento, per specifici temi tecnici, a documenti mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, gli interventi e le norme d'uso.

Per l’area in oggetto l’analisi si è basata in particolar modo sulla verifica con Piani di Bacino per la Tutela Idraulica, Geomorfologica e Tutela delle Acque e con i Piani comunali di classificazione acustica (PCCA).

Si è proceduto a consultare i suddetti PIANI DI BACINO relativamente all’area in studio, al fine di verificane la compatibilità con le condizioni di pericolosità del suddetto piano.

Dall’analisi è possibile trarre le seguenti considerazioni:

- In pericolosità PF1 e PF2 ricadono tutte le nuove volumetrie, le sistemazioni esterne dei fabbricati, i parcheggi, la viabilità di accesso e la parte più consistente delle opere a verde. I suddetti interventi, risultano compatibili con le prescrizioni di cui all’art. 12 della disciplina del PAI. Le opere così come progettate, garantiscono le condizioni di stabilità del versante e non determinano aggravii dei processi morfologici nell’area oggetto dei lavori (si vedano le verifiche di stabilità allegate e descritte nel seguente paragrafo).
- Al fine di garantire la stabilità delle nuove volumetrie da realizzare, sono state inserite delle fondazioni profonde su pali in c.a. per gli edifici più a valle e fondazioni profonde per le opere di sostegno di altezza maggiore: tali fondazioni profonde dovranno garantire il raggiungimento delle unità B o C maggiormente consistenti indicate nel modello geotecnico.
- All’interno dell’area a pericolosità PF3 ricade la porzione di valle delle opere di sistemazione a verde. Si ritiene che le suddette opere siano congruenti con l’art.11 della disciplina del PAI, in quanto trattasi di interventi non qualificabili come nuova edificazione di volumi; inoltre, alla luce anche delle verifiche di stabilità effettuate, si ritiene che tali interventi costituiscano una sistemazione morfologica del versante a tutela delle condizioni di sicurezza.

Per l’area in esame il Piano di Gestione delle Acque, individua la presenza di:

- Corpo idrico superficiale “TORRENTE STAGGIA MONTE”;

- Corpo idrico sotterraneo “CORPO IDRICO CARBONATICO DELLA MONTAGNOLA SENESE E PIANA DI ROSIA”;

Con riferimento al Piano di Bilancio Idrico del bacino del fiume Arno si segnala che sull’area in esame è presente:

- Interbacino a deficit idrico superficiale elevato “C3” (ai sensi dell’art. 22 delle norme di PBI).

In relazione a ciò si fa presente che le nuove edificazioni saranno interessate da adeguate opere fognarie, con allaccio alla fognatura pubblica esistente, in modo tale da non determinare impatti negativi su corpi idrici superficiali o sotterranei; inoltre, non è previsto lo sfruttamento di risorsa idrica sotterranea.

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) è lo strumento di pianificazione in base al quale il territorio comunale viene suddiviso in 6 classi acusticamente omogenee (aree particolarmente protette, prevalentemente residenziali, di tipo misto, intensa attività umana, prevalentemente industriali, esclusivamente industriali), e a ciascuna corrispondono precisi limiti da rispettare e obiettivi di qualità da perseguire (DPCM 14/11/1997). Pertanto il PCCA fissa gli obiettivi di uno sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto della compatibilità acustica delle diverse previsioni di destinazione d'uso dello stesso.

L’area di intervento ricade in CLASSE ACUSTICA 3 – Aree di tipo misto.

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali.

Di seguito la tabella con i valori per la Classe Acustica 3.

Valori limite della classe acustica III					
	Emissione	Assoluti di immissione	Differenziali di immissione	Qualità	Attenzione riferiti a un'ora
Periodo diurno	55	60	5	57	70
Periodo notturno	45	50	3	47	55

L’area 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.

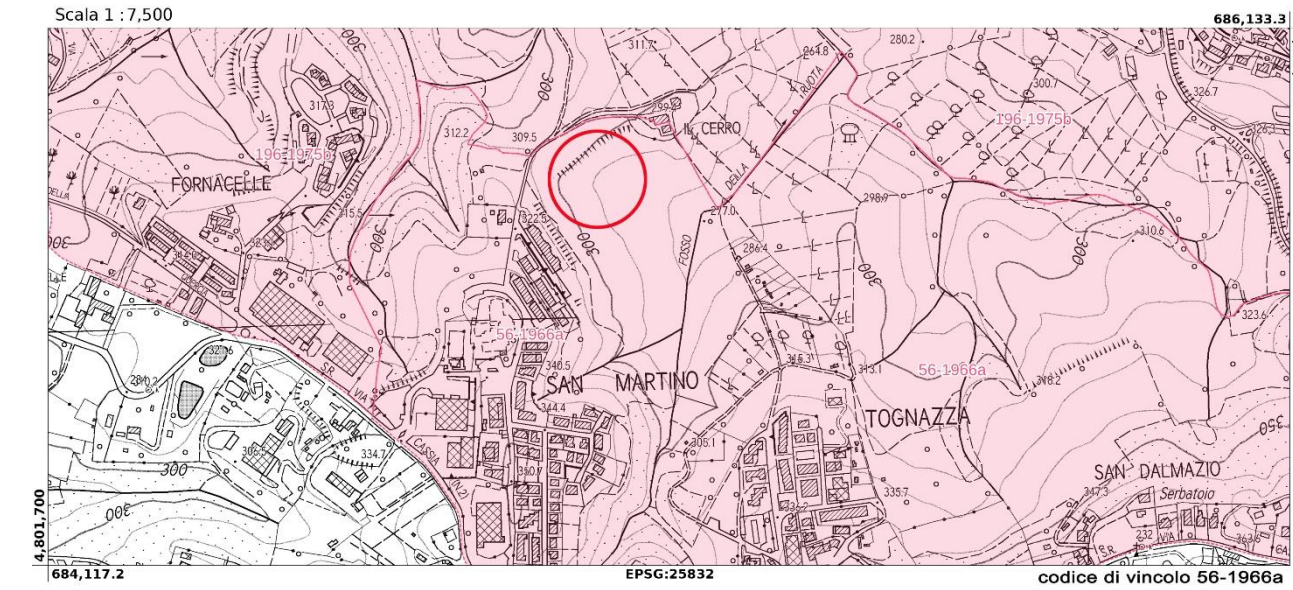


A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9052253	90538	9052253_ID	D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a	SI	Monteriggioni	182,26	14 Colline di Siena	a	b	c	d
denominazione		Le zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Siena) dette Tognazza e Fontebecci.									
motivazione		[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato 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 statali Cassia e Chiantigiana.									



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



L’area non ricade invece in zona soggetta a vincolo archeologico.

Nell’ambito del procedimento VAS a cui è stato assoggettato il progetto e nel rispetto delle indicazioni di competenza esposte nella relativa valutazione dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo (Prot. n.0015570/2022 del 15/09/2022 - Comune di Monteriggioni), è stato redatto uno studio in cui è compresa la fase di analisi dei dati storico-archeologici disponibili in bibliografia per l’area in esame, integrati con una sintesi del quadro geologico/geomorfologico.

Obiettivo dell’analisi è la costruzione di un quadro conoscitivo esauriente e approfondito del patrimonio storico-archeologico relativo all’intero contesto territoriale nel quale si inserisce l’opera, essenziale per eventuali e successive valutazioni di competenza sul potenziale archeologico dell’area.

Lo studio condotto per l’inquadramento archeologico dell’area interessata dal progetto del comparto edificatorio TU20, in località San Martino a Monteriggioni (SI), pur non risultando mirato direttamente alla valutazione del

rischio di impatto archeologico per l’opera costruttiva, illustra il quadro per la successiva definizione del potenziale archeologico ricostruibile attualmente sulla base dei dati a disposizione.

L’analisi generale del contesto, con riferimento all’intero areale di indagine definito con buffer di circa 2 km, evidenzia nel complesso una limitata quantità di elementi utili per ricostruire un efficace inquadramento archeologico. La ricostruzione storico-archeologica che, invece, è possibile ricavare dalla visione del contesto territoriale più ampio e le dinamiche storiche del popolamento che emergono dall’analisi di alcuni significativi contesti, in particolare per l’età preistorica e per l’età etrusca, delineano un potenziale archeologico consistente per tutto il comprensorio di contatto tra l’area di Siena/Pian del Lago e quella di Monteriggioni/Val d’Elsa, al cui interno si inserisce il nostro areale. Pertanto è necessario evidenziare come il quadro delineato per l’areale di riferimento sul piano quantitativo sia da ritenersi condizionato, almeno in parte, da un’assenza di indicazioni, piuttosto che da un reale vuoto di depositi archeologici.

Tuttavia, pur evidenziando questo aspetto, se assumiamo come riferimento proprio le indicazioni ricavabili dallo studio del sistema territoriale più ampio, l’analisi specifica della singola area interessata dalle nuove edificazioni sembra risultare marginale rispetto alle principali direttrici di localizzazione delle frequentazioni antiche, così come attestate dai dati disponibili, sebbene conservi un minimo grado di potenziale in rapporto al territorio complessivo. Si sottolinea, inoltre, come la definizione conclusiva che emerge dal presente inquadramento costituisca unicamente il risultato di un’analisi preliminare, da sottoporre a successiva valutazione da parte della competente autorità per l’eventuale attivazione di ulteriori procedure di approfondimento

4. Conclusioni

Pur essendo chiaro che esiste una trasformazione dei luoghi, la linea guida progettuale è orientata verso pianificazione il più possibile inserita nel paesaggio e coerente col territorio.

Attraverso le scelte effettuate infatti si è mirato a ricucire il tessuto insediativo più recente della frazione di San Martino, assai disgregato e vario, con quello originario, proponendo volumetrie contenute e distanziate in modo da salvaguardare le visuali panoramiche e l’impatto delle quinte sceniche.

Attraverso la verifica dei livelli di intervisibilità dell’intervento abbiamo potuto verificare inoltre che esso risulta scarsamente visibile dall’intorno. Oltre ad esserlo dall'edificato che lo fronteggia sono stati individuati dei limitati scorci lungo la S.P. n.110 nel tratto immediatamente sottostante a Uopini. Sono scorci impercettibili, interrotti dalla vegetazione lungo strada.

Per garantire la coerenza dell’intervento, nelle Norme Tecniche di Piano è stata dedicata cura e attenzione affinché, in fase realizzativa, vengano prestati tutti gli accorgimenti necessari alla tutela del paesaggio e dell’ambiente, attraverso prescrizioni specifiche sui tipi edilizi, sulle volumetrie, sull’utilizzo di materiali a basso



impatto ambientale, sull'utilizzo di elementi volti al contenimento del consumo energetico, al recupero delle acque, al controllo della permeabilità del suolo, alla valorizzazione del verde...

Nel progetto di piano abbiamo cercato di assecondare la morfologia del terreno attraverso edifici che ne seguano l'andamento orografico, molto scosceso soprattutto a monte sotto alle stecche residenziali a nord-ovest e nella parte prospiciente il primo tratto di Via del Pozzo.

Nelle scelte progettuali sono state perseguiti elevati livelli insediativi per tutti i cittadini cercando di mantenere la qualità architettonica e paesaggistica dell'intervento. Per questo tutti gli appartamenti di taglio medio grande, avranno ampie dotazioni di verde privato o, in alternativa, ampie terrazze.

La scelta dei materiali è orientata al rispetto della tradizione locale per permettere una completa integrazione con il contesto paesaggistico esistente.

Verranno piantumate essenze autoctone sia lungo il crinale che nella zona di valle del comparto, garantendo una quinta vegetale ricca e rigogliosa e favorendo il ripristino degli elementi e delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili) e promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari.

In particolare nella zona a valle è prevista una area da dedicare agli orti periurbani per incentivare la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio.

Inoltre si è cercato di mantenere il più possibile le aree di sosta ricche di vegetazione e di verde per limitarne l'impatto anche da distanza media e ravvicinata.

Tutte le rifiniture delle sistemazioni esterne verranno realizzate nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio attraverso l'utilizzo di materiali compatibili e naturali.

Gli effetti della trasformazione dovuti all'inserimento nel contesto paesaggistico delle opere di urbanizzazione così come previste saranno minimi.

Le conclusioni alle quali si perveniva con la Relazione di Sintesi della Valutazione Ambientale Strategica originariamente redatta a supporto della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, erano le seguenti:

- ❖ Le previsioni comportano un consumo di suolo già previsto nel vigente Regolamento Urbanistico.
- ❖ Gli interventi residenziali si ritiene siano sostenibili sia per gli aspetti paesaggistici che per il consumo delle risorse.

Andando però nello specifico del Piano Attuativo TU20, si è rilevato che queste conclusioni erano piuttosto limitate. Il fatto che l'intervento TU20 prevedesse un incremento di abitanti insediati di circa 129 abitanti equivalenti, comportava necessariamente incrementi dei fabbisogni energetici, della depurazione e di risorsa idrica, oltre che effetti sulla stabilità dei terreni.

Nel presente Rapporto Ambientale sono per questo stati sviluppati tutti gli aspetti considerati significativi per valutare l'impatto dell'intervento sul territorio; in particolare:

- Effetti sulle risorse idriche
- Effetti sulla produzione di rifiuti solidi urbani
- Effetti sul carico per la depurazione delle acque reflue
- Effetti sulla gestione delle acque superficiali e sotterranee
- Effetti sui consumi di energia elettrica
- Effetti sui consumi di gas metano
- Effetti sulla pericolosità geomorfologica
- Effetti sul patrimonio paesaggistico
- Effetti sul patrimonio storico archeologico
- Effetti transitori

La verifica dello stato dei luoghi, dell'ambiente e delle risorse interessate dimostra che l'intervento non comporterà impatti significativi di segno negativo sulle risorse ambientali, paesaggistiche e territoriali.

I minimi impatti che incideranno sulle risorse idriche, sulle reti fognarie e sulla gestione rifiuti, oltre che sul consumo di energia, sono stati già e saranno ulteriormente valutati in sede progettuale definitiva (pareri idroesigenti, migliorata gestione dei rifiuti, ecc.).

L'attuazione di tutte le opere di mitigazione analizzate nel Rapporto Ambientale, quali:

- ✓ La richiesta dei pareri idroesigenti
- ✓ L'installazione di cisterne per la raccolta delle acque piovane per usi irrigui e sanitari
- ✓ L'uso di materiali permeabili per le finiture superficiali
- ✓ L'uso di tecnologie volte alla produzione di energia rinnovabile
- ✓ L'uso di tecnologie volte al risparmio del consumo energetico
- ✓ L'uso di tecniche di ingegneria naturalistica volte non solo al contenimento degli effetti fisici sul territorio, che se correttamente messe in opera consentiranno un miglioramento anche rispetto allo stato attuale dei luoghi

consentirà di ottenere un intervento il cui impatto globale risulterà a bilancio quasi nullo.

In conclusione riteniamo che l'intervento proposto sia coerente con tutti gli strumenti di pianificazione presi in esame e con i vincoli presenti, e che non produca effetti significativi sul territorio e sul paesaggio della zona interessata dall'intervento.