



**Comune di Monteriggioni**  
**Provincia di Siena**



**Variante semplificata ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. al R.U. vigente per la diversa individuazione di un'area pubblica per attrezzature e servizi (SC attrezzature scolastiche di previsione) e di un parcheggio pubblico (P di progetto) contestuale all'approvazione del progetto per la realizzazione della mensa centralizzata a servizio delle scuole di Monteriggioni e del parcheggio di uso pubblico.**

**ALL. 1**  
**Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a**  
**V.A.S.**

Art. 22 comma 1 della L.R.T. 10/10 e s.m.i.

Febbraio 2017

## Sommario

PREMESSA NORMATIVA.....	3
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: CONTENUTI .....	4
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: PROCEDURA .....	5
ASPETTI METODOLOGICI .....	5
LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI MONTERIGGIONI .....	6
OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE .....	7
ILLUSTRAZIONE E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE .....	7
COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE .....	11
COERENZA CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA.....	12
COERENZA CON IL PIT-PIANO PAESAGGISTICO DELLA REGIONE TOSCANA .....	15
COERENZA CON IL PAI ARNO, CON IL PIANO DI BACINO REGIONALE OMBRONE E CON LE INDAGINI GEOLOGICHE DEL P.S. E DEL RUC .....	23
COERENZA CON IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .....	26
LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI .....	27
LO STATO DELL'AMBIENTE E L'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI.....	28
Risorsa suolo .....	29
Pericolosità idraulica, geologica e geomorfologica .....	29
Consumo di suolo .....	29
Soprassuolo vegetale.....	29
Risorsa acqua .....	29
Risorsa idropotabile .....	29
Rete fognaria e depurazione.....	30
Acque superficiali e sotterranee .....	30
Risorsa aria.....	30
Rifiuti .....	30
Energia.....	31
Biodiversità, flora e fauna, reti ecologiche .....	31
Risorse territoriali.....	31
Viabilità, traffico e inquinamento acustico.....	31
Paesaggio.....	31
Servizi ed infrastrutture .....	33
Risorse sociali ed economiche.....	34
VALUTAZIONE DI SINTESI.....	34

## PREMESSA NORMATIVA

L'art. 5 bis della L.R.T. 10/10 e s.m.i. stabilisce che siano soggetti a VAS tutti gli atti di cui agli articoli 10 e 11 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. includendo il Piano Operativo Comunale (che ha sostituito il Regolamento Urbanistico quale strumento della pianificazione urbanistica) e le relative varianti.

Lo stesso art. 5 bis al comma 3 stabilisce che le varianti agli atti di governo del territorio siano soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis), assimilando quindi le Varianti al RUC ai piani e programmi del comma 2 dell'art. 5 (obbligatoriamente soggetti a VAS in quanto relativi ad opere soggette a VIA o ambiti interessati da SIC) e quindi prevedendo anche per queste varianti, qualora di modesta entità e di livello locale, la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, che è così definita dall'art. 22:

*“1. Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.*

*2. Il documento viene trasmesso in via telematica o su supporto informatico, anche tramite l'infrastruttura della rete telematica regionale e secondo gli standard definiti in base alla L.R. 1/2004 e alla legge regionale 5 ottobre 2009, n.54 (Istituzione del sistema informativo e del sistema statistico regionale. Misure per il coordinamento delle infrastrutture e dei servizi per lo sviluppo della società dell'informazione e della conoscenza) e, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.*

*3. L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.*

*4. L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentita l'autorità procedente o il proponente (54) e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.*

*4 bis. Per gli atti di governo del territorio di cui all'articolo 5 bis, il provvedimento di verifica di cui al comma 4 è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente.*

5. *Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusioni dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente.*"

La presente variante al R.U., determinando la diversa individuazione di una piccola area per attrezzature e parcheggio pubblico, deve essere sottoposta alla verifica di assoggettabilità a VAS secondo le modalità regolate dalla disciplina vigente in materia.

## **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS: CONTENUTI**

Il presente Documento Preliminare 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 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 impatti 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:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;

- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Data la minima entità dell'intervento il presente documento contiene, per quanto riguarda il punto 1, la verifica della coerenza dell'intervento proposto con i piani e programmi sovraordinati e di settore vigenti, mentre per quanto riguarda il punto 2 contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento dei possibili impatti significativi sull'ambiente relativamente alle risorse interessate dall'intervento.

La variante infatti non costituisce quadro di riferimento per progetti ed altre attività, non influenza altri piani o programmi, non ha particolare rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, non ha impatti cumulativi significativi né di natura transfrontaliera, non comporta rischi per la salute umana o per l'ambiente, gli impatti sono limitati e localizzati, non sono interessati siti con speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, non prevede il superamento dei valori limite di qualità ambientale, non prevede utilizzo intensivo del suolo e non comporta impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' 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 il pareri che dovranno essere espressi entro 20 giorni dall'invio (termine inferiore a quanto stabilito dalla L.R.T. 10/10 e s.m.i. concordato con l'Autorità Proponente in sede di avvio del procedimento effettuato con deliberazione di Giunta Comunale).

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 la variante urbanistica al R.U. vigente possa effettivamente avere impatti negativi sull'ambiente definendo, se necessarie, le opportune prescrizioni.

La conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (comprese le motivazioni e le eventuali prescrizioni) sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Monteriggioni preliminarmente al procedimento di adozione della variante urbanistica.

## **ASPETTI METODOLOGICI**

Il presente documento si propone di definire preliminarmente, secondo quanto previsto dal citato articolo in materia di VAS, considerando gli obiettivi della variante urbanistica, gli eventuali effetti che ne derivano a livello ambientale, paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana conseguenti all'attuazione della variante urbanistica e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

Il procedimento seguito per l'elaborazione del documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, può essere riassunto nelle seguenti fasi:

- definizione del quadro conoscitivo e individuazione dei possibili elementi di criticità, mediante la raccolta di dati ed informazioni bibliografiche disponibili, nonché con l'individuazione degli indicatori ambientali da utilizzare per la valutazione dello stato attuale dell'ambiente e la successiva stima degli effetti del piano;
- descrizione degli obiettivi della variante al Regolamento Urbanistico;
- individuazione, descrizione e valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle azioni previste dalla Variante in oggetto.

Tenuto conto che si tratta di una variante relativa soltanto ad una piccola area interna al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., per quanto riguarda il Quadro Conoscitivo dello stato dell'ambiente e delle risorse impegnate dalle singole previsioni si rimanda al Rapporto Ambientale approvato in sede di adozione del R.U. estrapolando le sole informazioni relative alle risorse impegnate ed alle criticità riscontrate in loc. San Martino ed integrando il quadro conoscitivo per gli aspetti paesaggistici con le indicazioni derivanti dal P.I.T. della Regione Toscana con valore di P.P.R.

## **LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI MONTERIGGIONI**

La previsione oggetto di variante urbanistica è già contenuta nel R.U. approvato con Del C.C. n° 14 del 09.04.2014 la cui disciplina è novellata nelle N.T.A. del R.U. vigente all'art. 36 – Aree pubbliche per attrezzature e servizi.

L'area per attrezzature scolastiche individuata in località San Martino è un'area destinata dal R.U. vigente ad attrezzature pubbliche e servizi e, più in generale, al soddisfacimento delle comuni esigenze sociali, sportive, culturali e formative ai sensi dell'art. 66 del P.S. vigente.

La specifica destinazione di zona è articolata in:

- parcheggio pubblico (P);
- attrezzature scolastiche (SC);
- area a verde pubblico con attrezzature sportive (VS).

Le attrezzature scolastiche sono destinate all'istruzione prescolastica e dell'obbligo soddisfacendo lo standard minimo di 4,5 mq/abitante (riferito nell'ambito delle N.T.A. del R.U. vigente per la popolazione insediata nell'intero territorio comunale). Le nuove attrezzature scolastiche sono individuate nella cartografia del R.U. vigente e per tali zone sono previsti interventi di nuova edificazione che potranno essere attuati anche da soggetti privati, previa stipula di una convenzione con l'A.C., purché ne siano mantenute le finalità e siano osservate le norme per le attrezzature pubbliche.

Per le quantità delle nuove costruzioni da realizzare all'interno delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici non sono prescritti parametri specifici e vincolanti lasciando alla progettazione delle opere pubbliche la verifica del dimensionamento e dei contenuti funzionali specifici, nel rispetto comunque dei valori paesaggistici e della compatibilità figurativa. La valutazione della compatibilità figurativa e paesaggistica è demandata alla Commissione Comunale per il Paesaggio.

Le aree a verde sportivo sono quelle aree destinate a: spazio di incontro e riposo per gli abitanti; gioco dei ragazzi; tutte le attività spontanee e del tempo libero (comprese piccole attrezzature sportive e per le feste o sagre); attrezzature sportive strutturate quali campi da calcio, tennis, ecc. così come individuate nella cartografia del R.U.

Il R.U. contenente tali previsioni è stato approvato con Del C.C. n° 14 del 09.04.2014 ed è stato oggetto di Valutazione Ambientale Strategica nella quale è stato delineato lo stato dell'ambiente e gli impatti delle singole previsioni.

## **OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE**

Gli *obiettivi* della variante possono quindi così essere espressi:

1. diversa articolazione delle singole aree individuate dal R.U. vigente in cartografia come SC (attrezzature scolastiche), P (parcheggio pubblico di progetto) e viabilità di nuova previsione;
2. riduzione del possibile effetto di frammentazione edilizia della frazione

Le *azioni* conseguenti agli obiettivi della variante sono:

1. avvicinamento del nuovo volume da realizzare (destinato a mensa scolastica) a consolidamento del nucleo edificato esistente.

La variante urbanistica oggetto della presente verifica di assoggettabilità a VAS non modifica il dimensionamento del P.S. ed opera su di un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato che, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica adeguati ai contenuti della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., è individuato come parte di territorio non ricompresa nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola dal P.S. vigente al momento dell'entrata in vigore della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. o ricompresa tra le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal vigente P.T.C. della Provincia di Siena.

## **ILLUSTRAZIONE E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE**

L'intervento di realizzazione del nuovo edificio nasce dall'esigenza di ottimizzare il sistema di preparazione e consegna dei pasti scolastici da destinare alle varie scuole del territorio comunale di Monteriggioni, e di adeguare gli spazi attuali di preparazione (insufficienti) ai numeri della popolazione scolastica attuale.

Attualmente gli ambienti cucina dove viene preparata la totalità dei pasti delle varie scuole si trova all'interno del plesso scolastico "Dante Alighieri" vicino al capoluogo. I locali destinati alla cucina risultano dimensionalmente insufficienti alla mole di pasti da preparare, come comunicato dai dipendenti scolastici e dall'Assessorato all'Istruzione. Inoltre, la localizzazione della cucina (peraltro all'interno di un plesso dove non vengono consumati pasti), rende necessario un gran numero di spostamenti per caricare i pasti sporzionati alle varie destinazioni finali, ovvero i vari istituti scolastici del capoluogo. Fra le principali destinazioni, anche la scuola principale, ovvero quella con il più alto numero di alunni, l'Istituto primario "Don Milani" nella frazione di San Martino.

E' risultato dunque, in fase di analisi di fattibilità, del tutto logico cercare di spostare il punto dove i pasti vengono preparati nelle immediate vicinanze dell'Istituto "Don Milani" per ottimizzare logisticamente e geograficamente il sistema delle mense scolastiche comunali, in un nuovo edificio con una superficie di 380 mq.

E' sembrato altresì opportuno prevedere, per il nuovo edificio, oltre ad una cucina e locali accessori (spogliatoi, dispense, etc.) dimensionati secondo gli attuali standard di igiene e lavoro, anche due locali refettorio dalla superficie totale di circa 160 mq. In questo modo sarà possibile ospitare per il pasto gli alunni già direttamente dalle prime fasi di operatività del fabbricato, oppure sfruttare tali spazi qualora il numero di alunni aumentasse nei prossimi anni, e, conseguentemente, non fossero più sufficienti i locali attualmente utilizzati.

La variante urbanistica, relativa alla sola diversa collocazione dell'area a parcheggio, dell'area destinata ad attrezzature e servizi ed alla diversa realizzazione del nuovo tracciato della viabilità di previsione, di fatto non modifica le quantità previste dal R.U. vigente, mantenendo la previsione stessa in località San Martino, operando di fatto una minima e diversa articolazione delle singole aree funzionale all'avvicinamento del nuovo volume da realizzare a consolidamento del nucleo edificato esistente e alla riduzione del possibile effetto di frammentazione edilizia della frazione.

La Variante al R.U. vigente riguarda un'area libera ubicata in località San Martino, distinta al nuovo catasto urbano del Comune di Monteriggioni nel foglio n° 83 alle particelle 186 (parte), 188 (parte), 185 (parte) e 191 (parte).

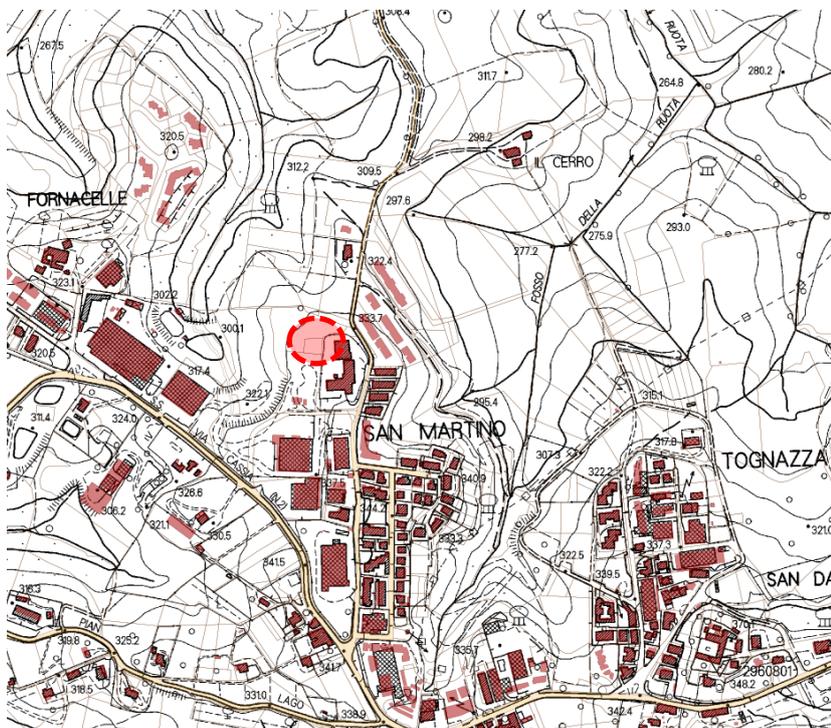
La zona di intervento, già parzialmente urbanizzata e dotata delle relative opere di urbanizzazione, ricade all'interno dell'ambito di paesaggio delle *Colline di Siena*, identificato in particolar modo come "zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci", di notevole interesse pubblico perché costituente un "caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi". Sempre nell'area si "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"

L'area si è sviluppata essenzialmente lungo la Via Cassia attraverso processi di urbanizzazione avvenuti in maniera episodica che hanno inglobato il sistema storico insediativo con la creazione di una sorta di "periferia anonima" lungo strada formata da nuclei urbani pressoché continui, tra loro indipendenti e caratterizzati da una forte varietà tipologica e architettonica.

L'area oggetto di intervento risente in maniera particolare delle varietà tipologiche e funzionali sopra descritte, trovandosi in un piccolo nucleo periferico nelle vicinanze della via Cassia dove sono presenti destinazioni residenziali, produttive e di servizio.

L'area di intervento è caratterizzata allo stato attuale da una macchia arbustiva e cespugliosa, circondata da parti di versante a carattere boschivo e la viabilità pubblica di accesso è costituita da una traversa asfaltata di via del Pozzo, mentre la viabilità interna all'area scolastica consiste in una serie di strade e percorsi pedonali bianchi, non soggetti a particolari manutenzioni o cure periodiche.

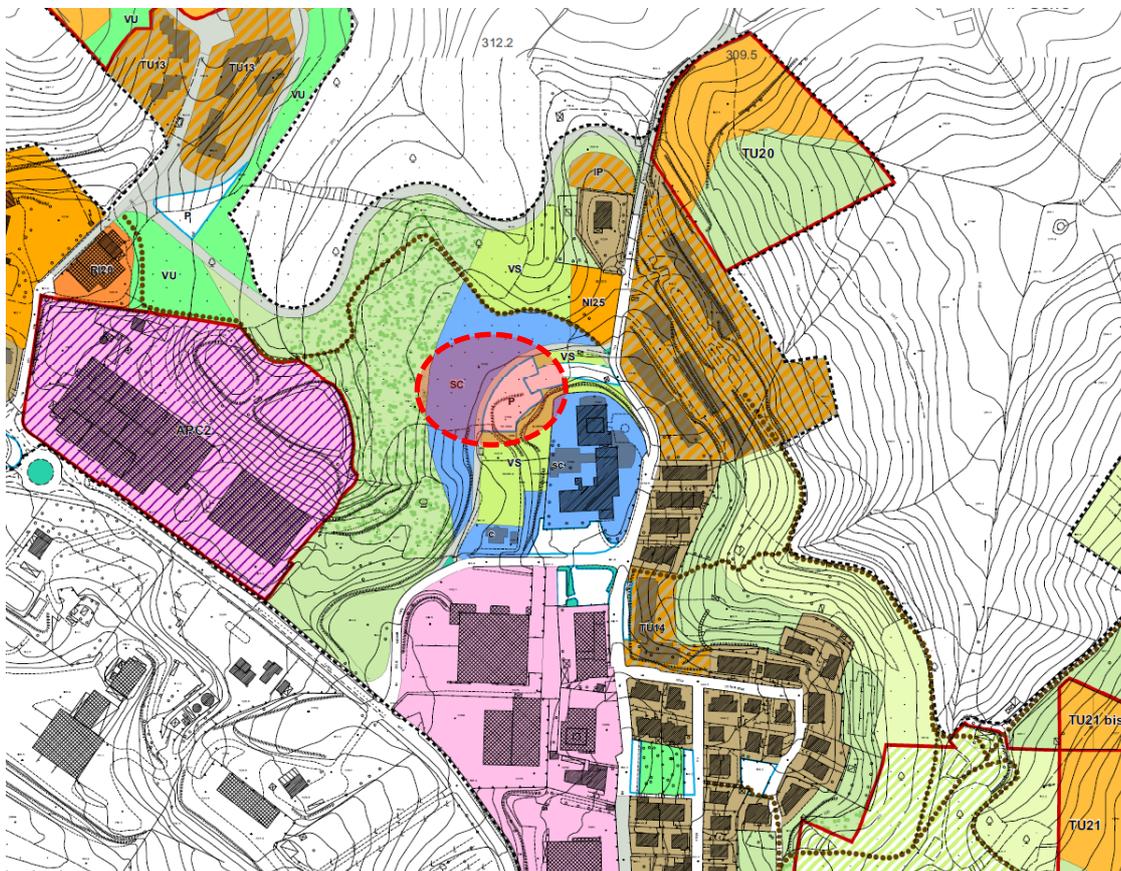
I caratteri tipologici dell'edificato dell'area sono variegati sia in termini di destinazioni d'uso, sia di materiali costitutivi e di finitura: gli edifici residenziali (edificati fra il 1960 e il 1980) sono costituiti in maggioranza da villette a schiera con struttura in cemento armato, murature faccia vista o intonacate e manto di copertura in laterizio; gli edifici scolastici (anni '70) hanno struttura prefabbricata in c.a., finitura in pannelli prefabbricati o parzialmente intonacati e copertura ad elementi tipo sandwich o a lamiera metallica preverniciata; gli edifici produttivi (edificati fra il 1970 e il 1980) sono realizzati con strutture prefabbricate in c.a., pannellatura con finitura a cemento pitturato o a graniglia e coperture con elementi prefabbricati in c.a. o a pannelli sandwich con lamiera preverniciata, quando non addirittura in eternit.



Regione Toscana, Geoscopio - Mappa catastale sovrapposta a CTR



Individuazione dell'area oggetto di variante



- Aree pubbliche per attrezzature e servizi (art. 36): attrezzature scolastiche 'sc' esistenti 'SC' di previsione; attrezzature di interesse comune 'c' esistenti 'C' di previsione; municipio 'am'; chiese e opere parrocchiali 'ch' esistenti 'CH' di previsione; cimitero 'cm' esistente 'CM' di previsione; impianti tecnologici 't' esistenti 'T' di previsione; residenza universitaria 'ru' esistente 'RU' di previsione
- Verde pubblico - Verde con attrezzature sportive; 'VS' di previsione (art. 36)
- Parcheggi pubblici; 'P' di progetto (art. 36)

Comune di Monteriggioni, estratto TAV. C9 del Regolamento Urbanistico

La previsione oggetto di variante urbanistica è già contenuta nel R.U. approvato con Del C.C. n° 14 del 09.04.2014 la cui disciplina è novellata nelle N.T.A. del R.U. vigente all'art. 36 – Aree pubbliche per attrezzature e servizi.

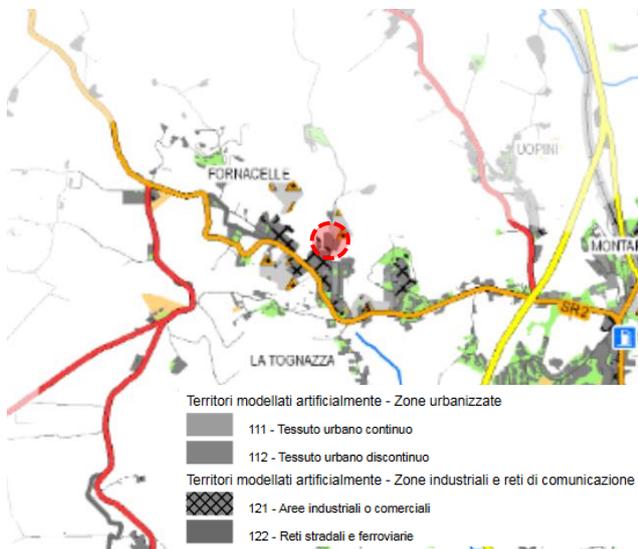


## COERENZA CON IL PTC DELLA PROVINCIA DI SIENA

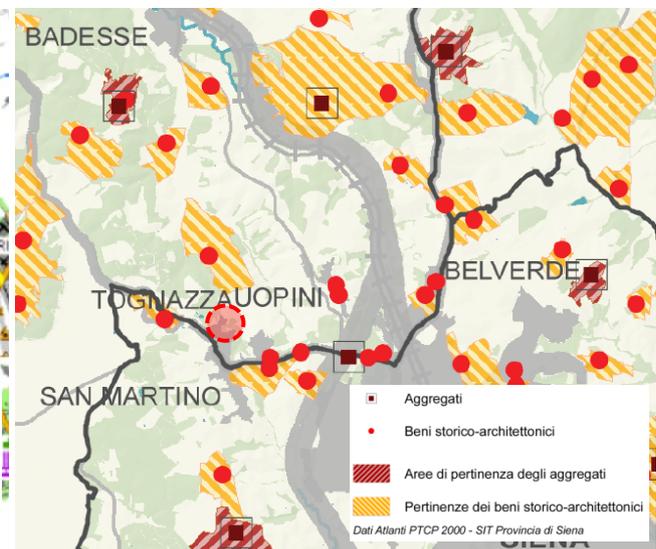
Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ma soprattutto ai fini dell'accertamento della conformità della previsione urbanistica, già contenuta nel RU vigente, con la disciplina contenuta nel PTC della Provincia di Siena risulta indispensabile verificarne la coerenza con la disciplina relativa all'area oggetto di variante.

L'area oggetto di variante urbanistica non è ricompresa nel perimetro delle strutture insediative storiche - aggregati B.S.A. pertinenze e neanche è individuata tra i centri minori, gli aggregati ed i nuclei del territorio aperto (e nelle relative pertinenze) censiti dal PTCP 2000 e rappresentati nel quadro conoscitivo del PTC della Provincia di Siena approvato con Del. C.P. n° 124 del 14.12.2011. E' invece individuata nella cartografia relativa al sistema insediativo del Circondario Chianti senese quale area ricompresa nel tessuto urbano discontinuo.

Di seguito sono riportati gli estratti della cartografia significativa:



Estratto tavola 4. B.2 INS 01  
Sistema insediativo (circondario capoluogo)



Estratto PTCP di Siena, tav. QC POLI II.5  
Strutture insediative storiche Aggregati B.S.A. Pertinenze

Di seguito si riporta l'articolato della disciplina del PTC della Provincia di Siena interessate dalla previsione oggetto della variante urbanistica e le relative coerenze con la variante urbanistica oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS:

ARTICOLO	COERENZA
<p><b>Art. 8 Condizioni per l'utilizzazione delle risorse</b></p> <p>1. In riferimento ai sistemi funzionali, lo Statuto del PTCP individua le risorse costitutive e ne detta condizioni d'uso.</p> <p>2. I limiti d'uso delle risorse indicate per ogni sistema funzionale, stabiliti dalla presente Disciplina, sono rispettati dai piani di settore provinciali, dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo comunali, dai programmi e progetti pubblici e privati aventi incidenza su dette risorse, all'interno delle procedure previste dalle leggi e norme vigenti per la loro formazione ed approvazione...</p> <p>4. Sono risorse costitutive della sostenibilità ambientale, per le quali si danno condizioni d'uso, ai fini della sostenibilità degli interventi, nel Capo III del Titolo II della presente Disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acqua,</li> <li>- aria,</li> </ul>	<p><b>X</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- energia,</li> <li>- rifiuti,</li> <li>- biodiversità,</li> <li>- suolo...</li> </ul> <p>6. Sono risorse costitutive del policentrismo insediativo, per le quali si danno condizioni d'uso, ai fini della sostenibilità degli interventi, nel Capo III del Titolo II della presente Disciplina: ...- la rete dei servizi;...</p>	
<p><b>Art. 9 Invarianti strutturali</b></p> <p>1. Ai sensi dall'art 5 della LR 1/2005 le invarianti strutturali, comprese nello Statuto, sono elementi cardine dell'identità dei luoghi, e secondo la definizione data dall'art 4 della medesima legge, esse sono le risorse, i beni, le regole relative all'uso individuati nello statuto, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio.</p> <p>2. Ai sensi dell'art. 6 della LR 1/2005 l'individuazione nello statuto delle invarianti strutturali costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili in esse ricompreso. Le conseguenti limitazioni alle facoltà di godimento dei beni immobili contenute nello statuto non danno luogo ad indennizzo.</p> <p>3. Sono invarianti strutturali puntuali o areali fisicamente riconoscibili, individuate e normate dal PTCP e dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i beni paesaggistici, storici, archeologici, architettonici formalmente riconosciuti, localizzati in centri abitati e nel territorio aperto;</li> <li>- la viabilità storica dotata di permanenza, riconoscibile nelle cartografie catastali leopoldine e di impianto e rintracciabile sul territorio, fra cui i tracciati della via Francigena;</li> <li>- le emergenze del paesaggio;</li> <li>- le aree dedicate alla tutela dell'integrità fisica del territorio;</li> <li>- i corridoi ecologici;</li> <li>- i corridoi infrastrutturali principali.</li> </ul> <p>4. Sono invarianti strutturali prestazionali individuate dal PTCP e normate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le visuali panoramiche da viabilità, centri abitati, emergenze orografiche;</li> <li>- i rapporti ordinati significativi, dotati di permanenza, tra morfologia, visuali privilegiate ed edificio o complesso in territorio aperto e rurale;</li> <li>- la permanenza, in quantità e qualità, di componenti naturalistiche e di territorio agricolo quali "dotazioni infrastrutturali" di valenza ecologica, a supporto della sostenibilità delle trasformazioni e dello sviluppo;</li> <li>- il rango di città nelle città toscane svolto dal sistema urbano (capoluogo centri urbani) diffuso sul territorio, caratterizzata da valori quali la riconoscibilità storicamente consolidata, l'attrattività, la capacità produttiva, con particolare riferimento al sistema degli spazi pubblici e dei servizi, alla coesione sociale, alla competitività di impresa.</li> </ul>	<p><b>X</b></p>
<p><b>Art. 10 La sostenibilità ambientale</b></p> <p><b>... 10.6.1. Il contenimento del nuovo consumo di suolo</b></p> <p>1. Contenere il consumo di nuovo suolo è una condizione statutaria del PTCP, che deve essere rispettata dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo.</p> <p>2. Il contenimento del consumo di nuovo suolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non è finalità autoreferente predeterminata in quantità, ma è esito di un corretto processo di scelte insediative correlate a obiettivi di sviluppo;</li> <li>- è inteso sia come erosione dei terreni liberi tramite la crescita urbana con modelli estranei rispetto ai contesti urbanizzati storicamente consolidati, sia come privazione di qualità dei suoli e come danneggiamento dei valori estetico percettivi dei luoghi.</li> </ul> <p>3. Il contenimento del nuovo consumo di suolo contribuisce a raggiungere obiettivi di tutela paesistica, di salvaguardia ambientale, di efficienza insediativa.</p> <p>4. Sono escluse da ipotesi localizzative le aree interessate da rischi sulla struttura fisica del territorio (idraulici, geologici, idrogeologici) qualora non siano stati finanziati relativi interventi di messa in sicurezza e non vi siano alternative, la cui inesistenza va dimostrata.</p>	<p><b>X</b></p>
<p><b>Art. 11. Il policentrismo insediativo e le infrastrutture</b></p> <p>... 3. Si definisce utilizzo di suolo, diverso dal consumo di nuovo suolo, l'insieme di interventi necessari a dare risposta a esigenze di sviluppo sociale ed economico e a fabbisogni abitativi, dimostrate in via esplicita negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo, che siano conformi alle condizioni statutarie definite dal PTCP per i sistemi territoriali e per i sistemi funzionali.</p> <p>4. Sono componenti dell'utilizzo di suolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le opzioni di recupero di suolo urbanizzato degradato;</li> </ul>	<p><b>X</b></p>

<p>- le saturazioni urbane e i completamenti dei centri abitati, che rispettano i modelli insediativi consolidati e ne costituiscono evoluzioni compatibili con il mantenimento dei valori paesistici e delle prestazioni di efficienza ambientale...</p>	
<p><b>11.2 Criteri insediativi morfologici e paesaggistici</b></p> <p>1. Fra i valori costitutivi del policentrismo insediativo toscano si riconoscono la forma urbana, l'ordinato e netto rapporto di alterità fra tessiture urbane e tessiture agrarie rurali, le trame degli spazi pubblici interne alle forme urbane, le forme urbane medesime.</p> <p>2. Le scelte insediative utilizzano criteri morfologici per la qualità localizzativa e la qualità formale, con le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- considerare i caratteri storici dell'edilizia e delle strutture urbane nella definizione degli interventi di riqualificazione urbanistica;</li> <li>- considerare le caratteristiche fisico-naturali dei suoli e le tracce storicamente consolidate ancora visibili;</li> <li>- privilegiare le forme insediative compatte rispetto alle forme insediative frammentate e polverizzate, riducendo costi di infrastrutturazione e aumentando l'accessibilità ai servizi tramite la mobilità "lenta" e il trasporto pubblico (alternativa a quella motorizzata privata);</li> <li>- privilegiare la riqualificazione funzionale e la ristrutturazione urbanistica delle frange e dei vuoti urbani;</li> <li>- evitare le espansioni insediative lineari lungo gli assi stradali;</li> <li>- evitare le conurbazioni diffuse e l'esportazione di modelli urbani in territorio rurale...</li> </ul>	<p><b>X</b></p>
<p><b>Art. 11.3. Articolazione del territorio provinciale: criteri per l'uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali</b></p> <p>... 7. 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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- limitare l'ulteriore sviluppo delle forme recenti del sistema insediativo (sistemi lineari lungo strada, nuclei isolati, edificazione sparsa);</li> <li>- 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...</li> </ul>	<p><b>X</b></p>
<p><b>11.4 Parametri di sostenibilità delle scelte insediative</b></p> <p>1. Ai fini della sostenibilità ambientale delle politiche e delle azioni di governo del territorio, gli interventi garantiscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protezione dell'atmosfera;</li> <li>- protezione delle risorse idriche;</li> <li>- protezione delle risorse del sottosuolo;</li> <li>- conservazione e miglioramento della qualità dei suoli;</li> <li>- contenimento del consumo di suolo;</li> <li>- dotazioni e prestazioni ecologiche e ambientali degli insediamenti;</li> </ul>	<p><b>X</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione d'uso di risorse energetiche non rinnovabili;</li> <li>- impiego delle risorse rinnovabili non oltre la capacità di rigenerazione;</li> <li>- uso e gestione ambientalmente corretta delle sostanze e dei rifiuti pericolosi e non pericolosi ;</li> <li>- conservazione e miglioramento dello stato della fauna e flora selvatiche, degli habitat e degli ecosistemi;</li> <li>- conservazione e produzione della qualità dei paesaggi;</li> <li>- conservazione della qualità delle risorse storiche e culturali;</li> <li>- aumento della sensibilità, della conoscenza e della partecipazione alle problematiche ambientali;</li> <li>- sviluppo dell'istruzione e formazione in campo ambientale...</li> </ul>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## COERENZA CON IL PIT-PIANO PAESAGGISTICO DELLA REGIONE TOSCANA

La variante urbanistica conferma la previsione già contenuta nel R.U. vigente ed insiste all'interno del perimetro dei seguenti vincoli:

### **Vincolo paesaggistico- Art. 136 DLgs n.42/2004 - "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"**

Provvedimento: D.M. 04.02.1966 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone nel territorio del Comune di Monteriggioni (Siena)" con la seguente 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.*"

Codice identificativo: Regionale 9052253 ; Ministeriale: 90538 (G.U. n° 56 del 04.03.1966) "Zone della Tognazza e Fontebecchi in Comune di Monteriggioni"

### **Vincolo paesaggistico - Art. 142 comma g) DLgs n.42/2004 - "Aree tutelate per legge: territori coperti da foreste e da boschi"**

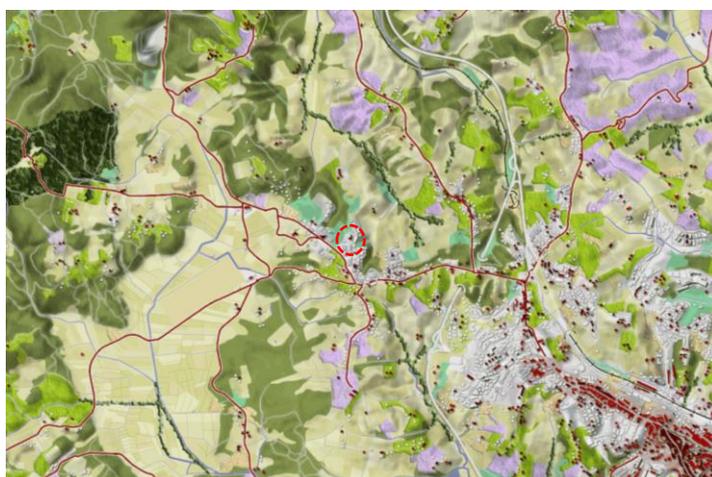
Ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ma soprattutto ai fini dell'adeguamento della variante urbanistica alla disciplina contenuta nel PIT-PPR della Regione Toscana risulta indispensabile verificare la coerenza con le direttive ed il rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda di vincolo.

Di seguito si riportano le direttive e le prescrizioni interessate dalla previsione oggetto della variante urbanistica e le relative coerenze con la variante urbanistica oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS:

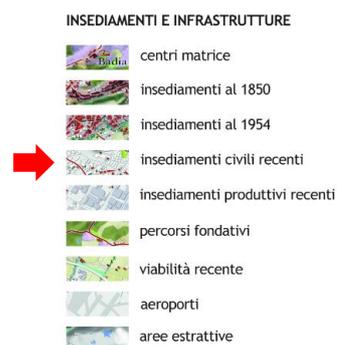
DIRETTIVE	COERENZA
2.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano.	<b>X</b>
3.b.3. Riconoscere la struttura insediativa storica di crinale, in particolare legata alla Via Cassia e alla Via Chiantigiana, i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e la rilevanza visiva e identitaria nel contesto paesaggistico con particolare attenzione alla gerarchia dei centri urbani maggiori e minori, nelle loro interrelazioni e nel rapporto figurativo con il territorio aperto.	<b>X</b>
3.b.5. Riconoscere: - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermine;	<b>X</b>
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	

<p>l'integrità morfologica ed estetico-percettiva, la qualità visiva dei paesaggi di crinale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare lo sfrangiamento e la dispersione di tessuti urbanizzati attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;...</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- migliorare la transazione tra paesaggio urbano e territorio aperto;...</li> <li>- garantire che eventuali nuovi tracciati viari siano modellati sulla morfologia dei suoli e assicurino la continuità visiva dei crinali...</li> </ul> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li> </ul>	
<p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> </ul>	
<b>PRESCRIZIONI</b>	<b>RISPETTO</b>
<p>3.c.5. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi completamenti edilizi sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 storicoculturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano coerenti con i caratteri morfologici del paesaggio,</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<b>X</b>
<p>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...</p> <p>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.</p>	<b>X</b>

Nella carta dei caratteri del paesaggio del PIT (sotto riportata) sono messi in evidenza gli elementi strutturanti di questo territorio che rivestono valori identitari, tra le quali per il tema "insediamenti ed infrastrutture" sono indicati in bianco gli insediamenti civili recenti ubicati in posizione decentrata rispetto al percorso fondativo che da Belvedere, a nord di Siena, porta alla Colonna in Comune di Monteriggioni.

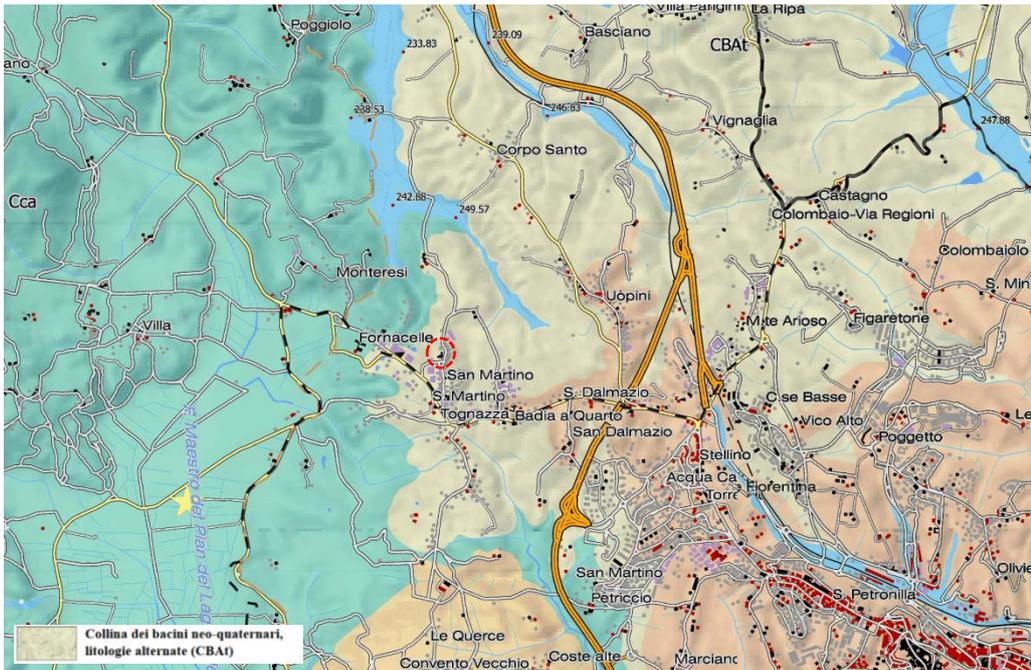


CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO



ESTRATTO LEGENDA

L'Invariante Strutturale I "i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" individua l'area oggetto di variante urbanistica all'interno del "**sistema morfogenetico collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate**" *probabilmente il paesaggio toscano più noto in assoluto, grazie alla sua capacità di fornire spunti per immagini di particolare effetto. Rappresenta anche un paesaggio veramente unico a livello globale, ed è indubbiamente un valore in se. Inoltre, questo sistema offre ampie possibilità di produzioni agricole.*



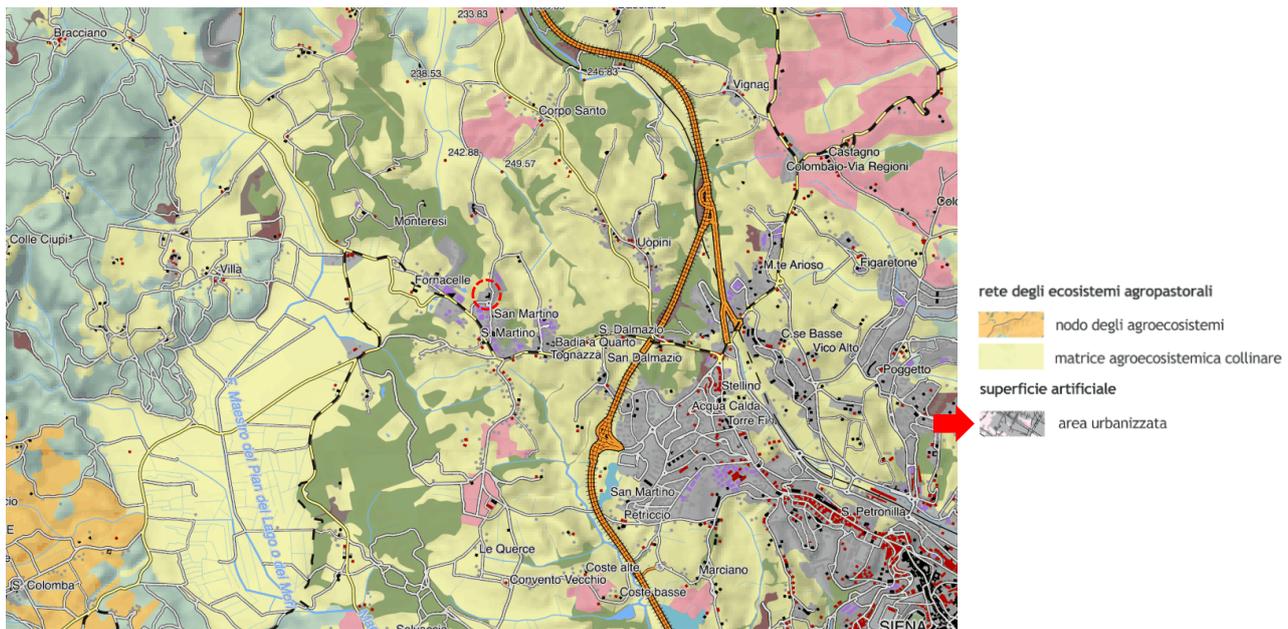
CARTA DEI SISTEMI MORFOGENETICI – Invariante I

Le indicazioni per le azioni della I Invariante sono:

- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

L'Invariante Strutturale I non rileva particolari elementi di criticità in relazione alla riconferma di una previsione già contenuta dal RU vigente che la variante urbanistica modifica nella sola localizzazione con l'obiettivo di spostarla in adiacenza al nucleo di servizi esistente andando a consolidare il fronte del tessuto urbanizzato verso l'area boscata.

**L'Invariante Strutturale II** “i caratteri ecosistemici dei paesaggi” ricomprende l'area oggetto di variante all'interno della superficie urbanizzata delle “**aree urbanizzate**” di bordo al sistema della matrice ecosistemica collinare, queste sono aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali degli ecosistemi agropastorali. Si tratta infatti di aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di connessione tra i nodi. Le matrici agroecosistemiche collinari rivestono un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali.



CARTA DELLA RETE ECOLOGICA

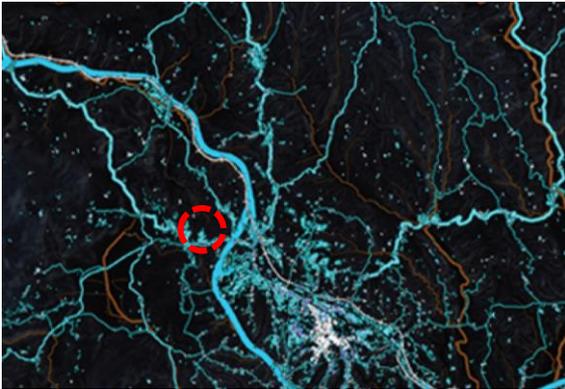
ESTRATTO LEGENDA

Le principali criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili, ecc.) e al consumo di suolo agricolo per processi di urbanizzazione legati all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione (ad esempio la realizzazione di campi da golf o di impianti fotovoltaici) mentre meno significativi risultano i processi di abbandono delle attività agricole.

L'area non risulta ricompresa tra gli ulteriori elementi funzionali della rete ecologica ovvero non è ricompresa tra le aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera né tra le aree critiche per la funzionalità della rete pertanto non sono da evidenziare particolari indicazioni per le azioni di trasformazione.

**L'Invariante Strutturale III** “il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali” fa riferimento al Piano di Indirizzo territoriale (PIT) vigente che assume “la città policentrica della Toscana” quale invariante strutturale dello statuto, con la motivazione che “il sistema policentrico degli insediamenti della Toscana e la loro integrazione in un contesto territoriale unitario costituisce un fattore fondamentale dell'identità regionale e come tale un valore tutelato dal presente statuto di questo Piano”.

Il presupposto del valore normativo della terza invariante consiste nel cambiamento del modello culturale, che ha privilegiato i fattori dell'espansione economica e urbanistica, verso modelli insediativi centro periferici; ovvero nel riconoscimento del valore strategico dell'alta qualità paesaggistica (abitativa, ambientale e economico-produttiva) del modello insediativo policentrico e delle sue peculiari declinazioni locali per il futuro socioeconomico della Toscana.

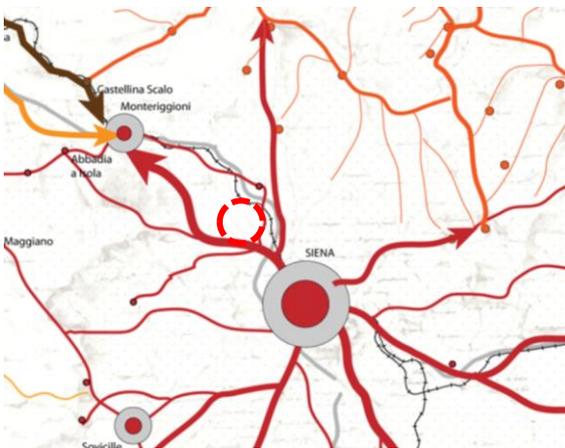


CARTA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

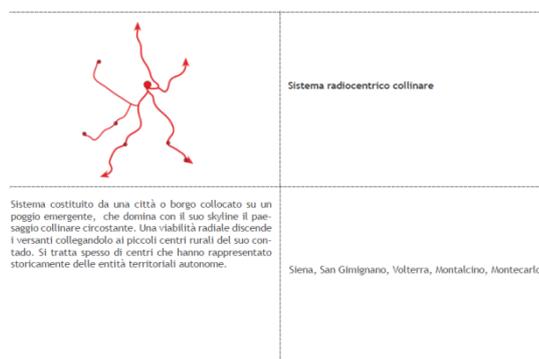


- 5. MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE**  
*Articolazioni territoriali del morfotipo:*
- 5.1 Il Montalbano
  - 5.2 Le colline pisane
  - 5.3 La val d'Era
  - 5.4 La val d'Elsa
  - 5.5 Il Chianti fiorentino e senese
  - 5.6 Volterra
  - 5.7 San Gimignano
  - 5.8 I rilievi boscati di Gambassi e Montaione
  - 5.9 Siena e le colline senesi
  - 5.10 Montalcino
  - 5.11 Le Crete senesi
  - 5.12 La Val d'Orcia
  - 5.13 Le Cerbaie
  - 5.14 I rilievi boscati di Radiconfi e della Montagnola senese
  - 5.15 Gli altopiani tufacei di Pitigliano e Sorano
  - 5.16 Montecarlo (le colline lucchesi)

CARTA MORFOTIPI INSEDIATIVI



CARTA DELLE FIGURE COMPONENTI MORFOLOGICI



Descrizione strutturale del morfotipo



Dinamiche di trasformazione del morfotipo



b) Sistema radiocentrico collinare (Siena, San Gimignano, Volterra, Montalcino, Montecarlo)

Figura componente il morfotipo

*Gli obiettivi, descritti analiticamente negli abachi relativi ai morfotipi insediativi e delle urbanizzazioni contemporanee, fanno riferimento ad alcuni indirizzi strategici generali relativi al sistema insediativo:*

- bloccare il consumo di suolo agricolo (che in Toscana è tout court patrimonio paesaggistico di pregio) che si traduce nell'affermare il principio della definizione di confini dell'urbanizzazione e di de-urbanizzazione della campagna urbanizzata; principio che si traduce a sua volta in una serie di direttive sulla riqualificazione dei margini urbani; ...*
- ristabilire la complessità funzionale dei reticoli insediativi di centri urbani e borghi fra pianura, collina e montagna, riequilibrando il sistema oggi contratto e congestionato verso le pianure e le riviere fluviali e marine; un indirizzo che rientra nell'obiettivo più generale del ripopolamento rurale delle aree interne (alta collina e montagna), contro la tendenza in atto allo spopolamento e alla destrutturazione attraverso il rimboschimento spontaneo accompagnato da seconde case, alberghi, stazioni e villaggi turistici; per garantire le relazioni di reciprocità fra i sistemi urbani e gli spazi aperti agroforestali e realizzare nuovi equilibri eco-sistemici, energetici, alimentari e funzionali; ...*
- riqualificare i tessuti urbani delle urbanizzazioni contemporanee, verso la costruzione di sistemi urbani policentrici (bioregione urbana), dotati di spazi e servizi pubblici riconnessi alla città storica, di qualità edilizia e urbanistica, di relazioni multifunzionali fra centri urbani territorio agricolo di pertinenza, fra centri urbani e riviere fluviali e marine.*

L'area oggetto di variante urbanistica è ricompresa nel morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare di Siena e delle colline senesi.

Il sistema è costituito dal capoluogo collocato su un poggio emergente, che domina con il suo skyline il paesaggio collinare circostante. Una viabilità radiale discende i versanti collegandolo ai piccoli centri rurali dell'intorno rurale.

Tra le criticità che caratterizzano il morfotipo la più attinente risulta essere la seguente:

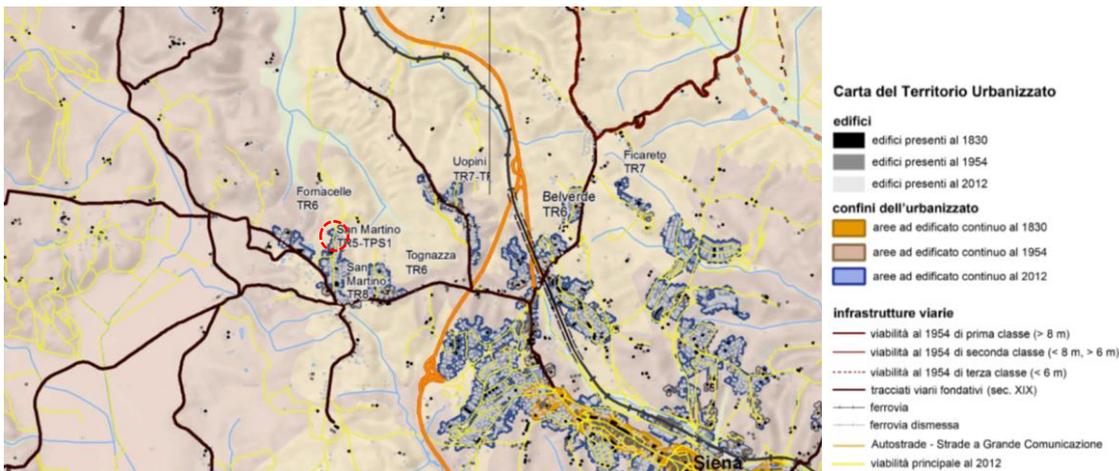
- Impatto paesaggistico causato dalle recenti espansioni insediative dei principali centri collinari e dalle infrastrutture che si sono sviluppate sui crinali, interferendo con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le pievi e i casali, e rendendo irricognoscibili le regole insediative di lunga durata.

Le indicazioni per le azioni relative al morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare sono pertanto le seguenti:

- salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali.
- evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
- mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;

- prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale.

L'area oggetto di variante urbanistica ricade nel territorio urbanizzato nella relativa carta del PIT-PPR in scala 1:50.000 (sotto riportata). La scala della cartografia ed il modello utilizzato restituiscono un'immagine meramente ricognitiva ma l'area oggetto di variante sembra essere ricompresa all'interno dell'area ad edificato continuo al 2012 con accesso da viabilità principale sempre al 2012.



PIT-PPR carta del territorio urbanizzato

La carta del territorio urbanizzato individua la frazione di San Martino quale tessuto lineare di tipo extraurbano a carattere residenziale discontinuo a media densità con lotti residenziali disposti lungo la diramazione viaria a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione (TR8 dell'abaco dei tessuti). La tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada in quanto mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati.

Il tipo edilizio prevalente è quello degli edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto.

Tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte o diffuso nel territorio agricolo periurbano, innervato a partire dalle principali direttrici stradali.

Gli affacci, le visuali dirette sul territorio aperto e la possibilità di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" ed il territorio aperto, rappresentano valori ed opportunità insieme alla presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati, alla persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

Le criticità sono rappresentate dalla rottura dei margini urbani verso la campagna con tendenza alla dispersione insediativa; dall'alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di "retro" verso aree aperte di pregio naturale e/o agricolo e occlusione della visibilità per la presenza di case; dalla scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia;

dall'assenza/carenza di spazi pubblici, del tessuto connettivo ciclo-pedonale e dei servizi; dall'incompletezza e frammentarietà del tessuto e dalla presenza di tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.

Gli obiettivi specifici della terza invariante sono quelli indirizzati alla riqualificazione delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica attraverso:

- la riprogettazione del “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- il miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

In questo senso e per questi aspetti, l'Invariante III non rileva particolari elementi di criticità in quanto l'area oggetto di variante urbanistica, riconfermando una previsione già contenuta nel RU vigente, andrà a rafforzare il bordo costruito anche attraverso la progettazione delle aree pertinenziali a verde.

Queste andranno a costituire uno degli elementi della cintura del nucleo di Poggiarello - La Ripa innestandosi nel sistema delle aree pertinenziali verdi esistenti di bordo.

L'intervento infatti andrà a consolidare il nucleo esistente di Poggiarello - La Ripa evitando lo sfrangiamento dell'urbanizzazione del crinale attraverso una corretta progettazione del bordo della frazione con l'inserimento del nuovo fabbricato.

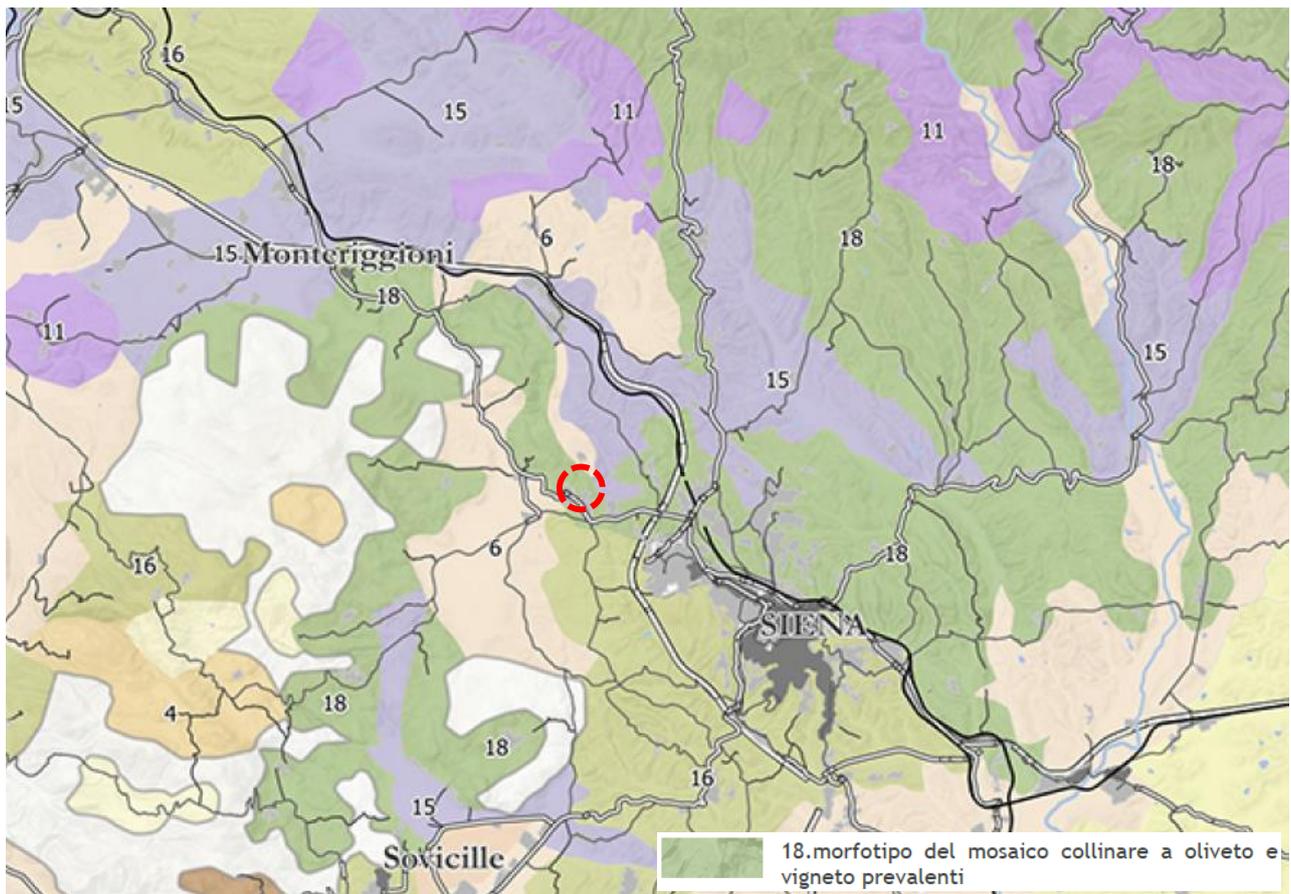
In fase progettuale dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento nel contesto insediativo e paesaggistico esistente sia dal punto di vista urbanistico che architettonico per una corretta visuale da e verso il nucleo abitato.

#### **La IV Invariante Strutturale** “i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali”

ricomprende l'area oggetto di variante urbanistica nel perimetro del morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti caratterizzato dall'alternanza tra vigneti e oliveti come colture prevalenti, variamente inframmezzate da superfici boscate.

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, tre le principali indicazioni per questo morfotipo vi sono:

- preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante;
- preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale.

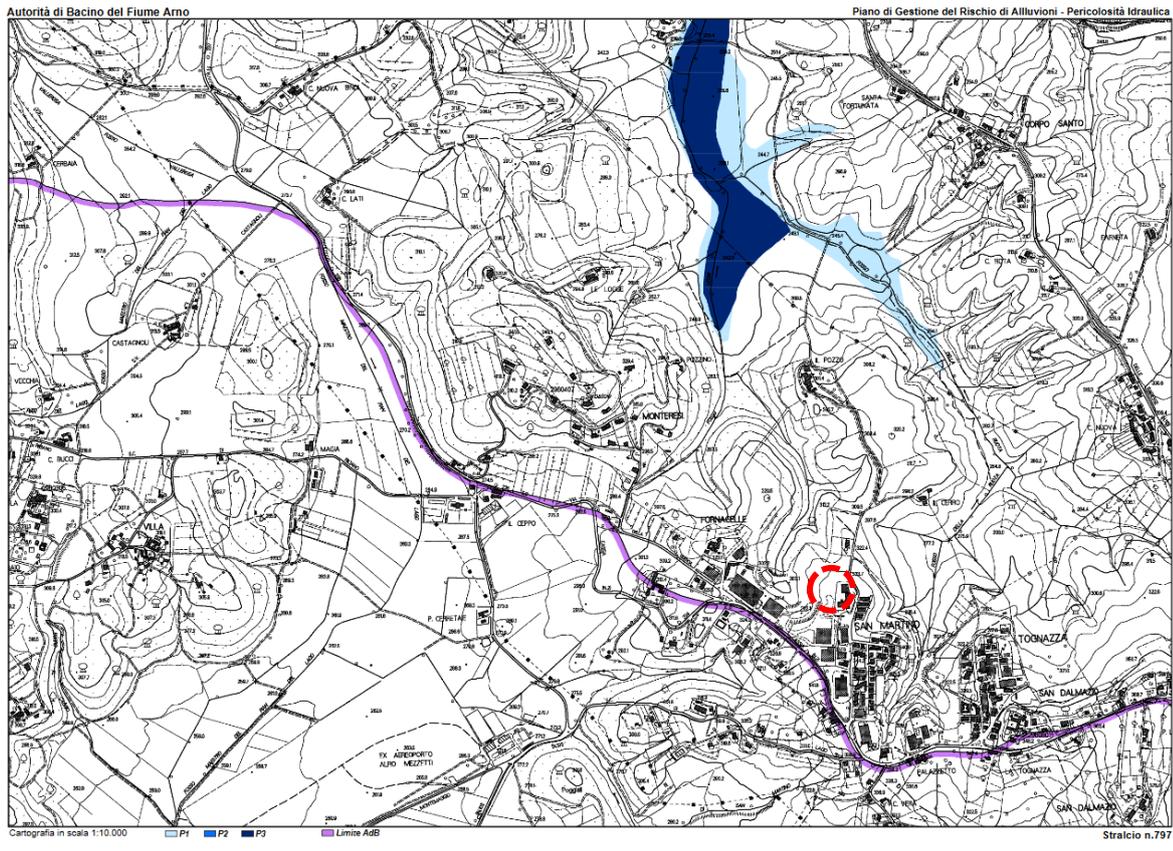


CARTA DEI MORFOTIPI

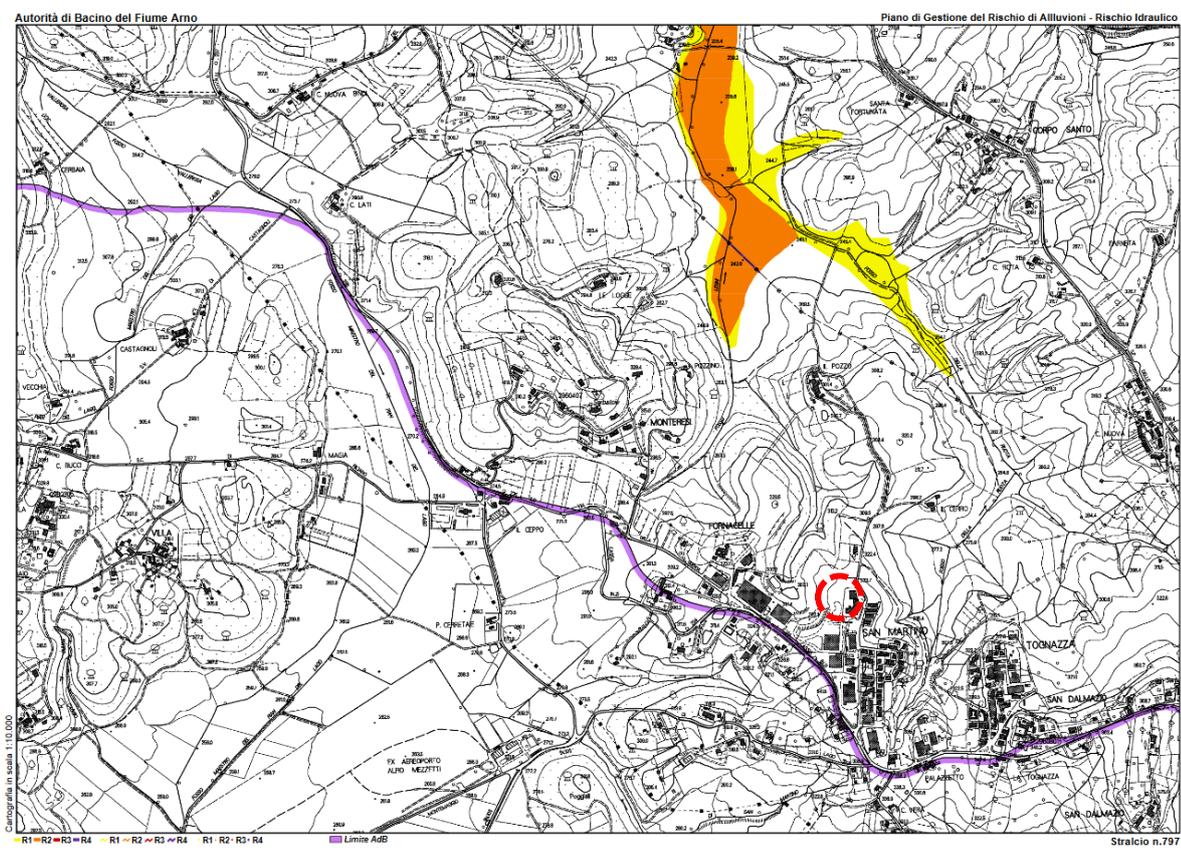
L'Invariante IV non rileva particolari elementi di criticità in quanto l'area oggetto di variante urbanistica, riconfermando una previsione già contenuta nel RU vigente, delocalizzandola nelle vicinanze dell'edificato specialistico già presente nella frazione, limita il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario andando a rafforzare e riqualificare il margine urbano esistente non alterando il sistema degli oliveti e dei coltivi che caratterizzano la viabilità di crinale.

### **COERENZA CON IL PAI ARNO, CON IL PIANO DI BACINO REGIONALE OMBRONE E CON LE INDAGINI GEOLOGICHE DEL P.S. E DEL RUC**

Di seguito sono riportati gli estratti cartografici relativi agli stralci per il territorio del Comune di Monteriggioni relativi al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno dai quali è evidente che l'area non ricade nelle perimetrazioni di pericolosità e rischio tali da adottare misure di salvaguardia specifiche.



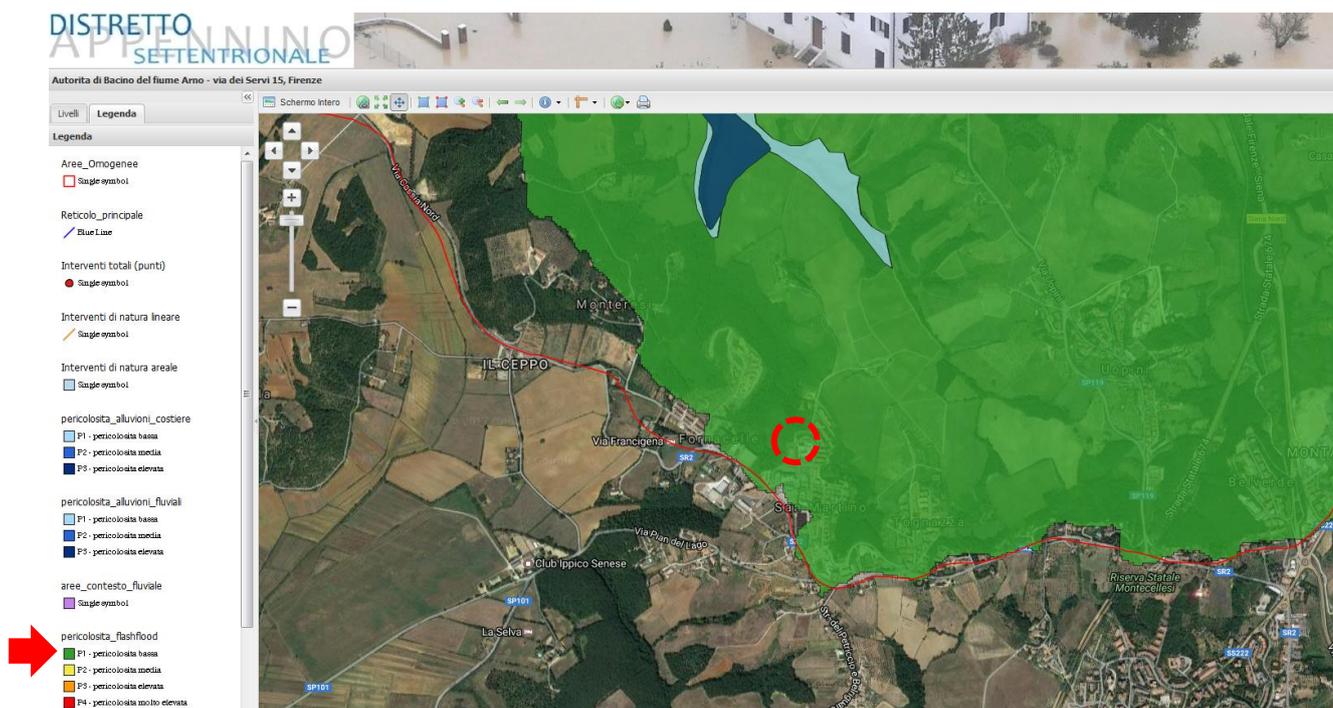
Estratto stralcio n° 797 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA - PERICOLOSITA' IDRAULICA (Fonte AdB Arno)



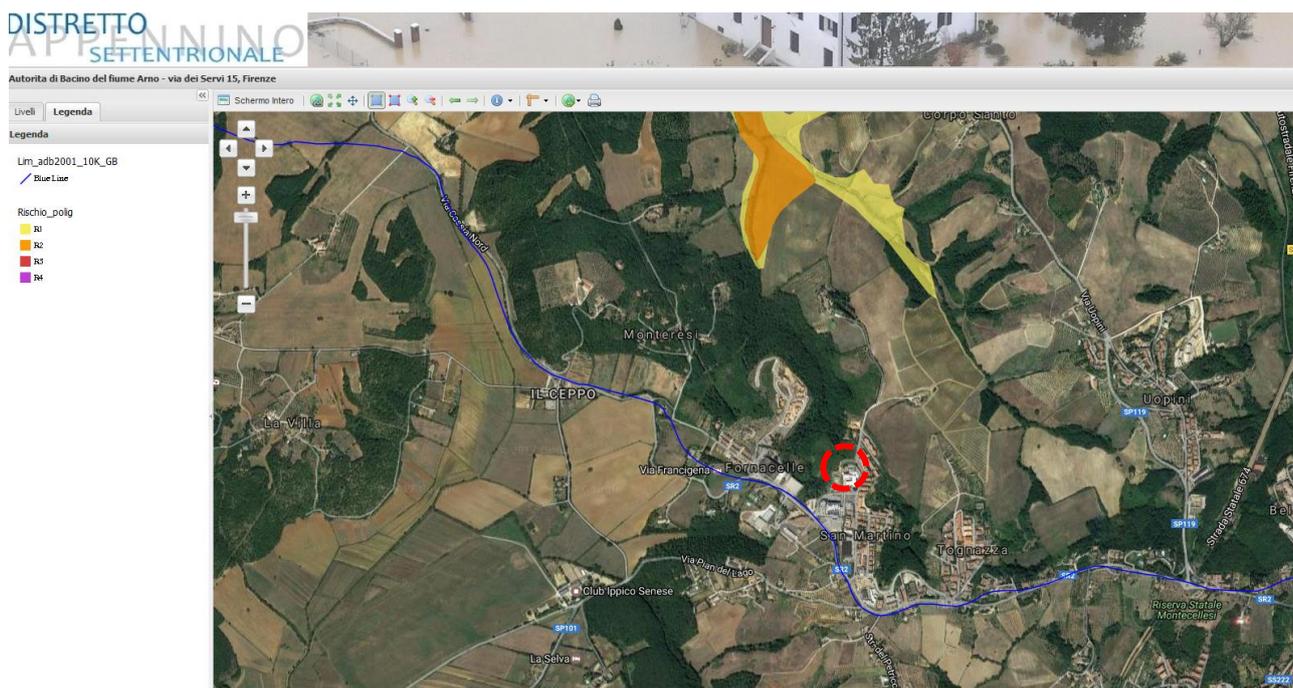
Estratto stralcio n° 797 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA - RISCHIO IDRAULICO (Fonte AdB Arno)

Dal 17.02.2017 è vigente il D.M. 294/2016 a seguito del quale risultano soppresse, ai sensi della L. 221/2015, tutte le Autorità di bacino di cui alla legge 183/1989 e quindi anche l'Autorità di bacino del fiume Arno, sostituita dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Si riportano pertanto anche gli estratti della cartografia disponibile sul sito dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale che comunque non modificano nella sostanza le caratteristiche di pericolosità e rischio dell'area oggetto di variante urbanistica.

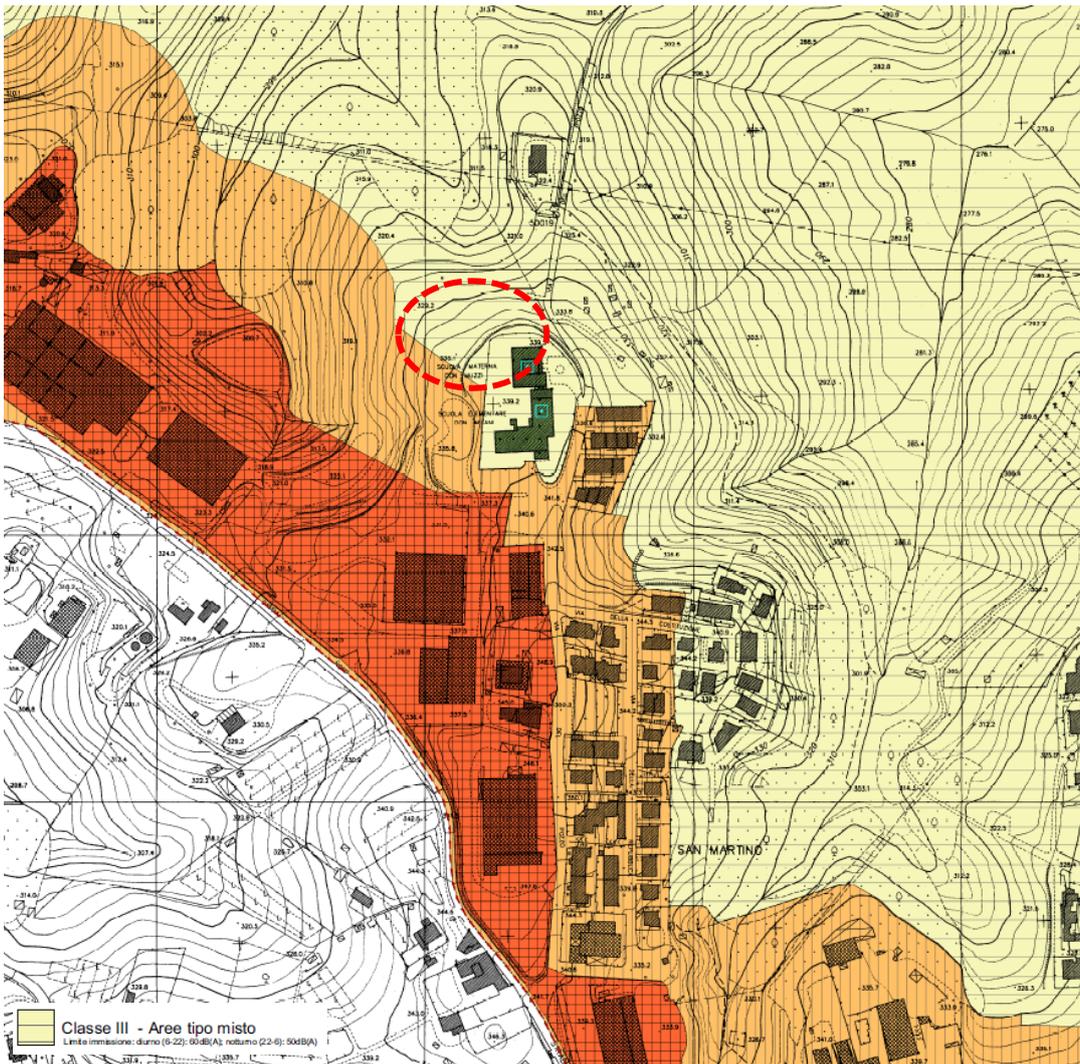


Piano di gestione del Fiume Arno – Mappa della pericolosità alluvioni (Fonte sito web del Distretto Appennino Settentrionale)



Piano di gestione del Fiume Arno – Mappa del rischio alluvioni (Fonte sito web del Distretto Appennino Settentrionale)

## COERENZA CON IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Estratto della cartografia del P.C.C.A., Quadro 3

L'area oggetto di variante urbanistica è individuata nel P.C.C.A. in Classe III "Aree di tipo misto" nelle quali il limite di immissione risulta pari a 60 dB per l'orario diurno e di 50 dB per l'orario notturno.

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

Per tutto quanto esposto la variante urbanistica risulta coerente con i contenuti del P.C.C.A.

## LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI



SIT Provincia di Siena, estratto ortofotocarta 2013



Vista da via del Pozzo verso Sud



Vista da via delle Nazioni Unite verso Nord



Accesso all'area da via delle Nazioni Unite

L'area oggetto di variante urbanistica si presenta come un'area libera di margine al nucleo delle attrezzature scolastiche e sportive della frazione di San Martino.

L'accesso al nuovo fabbricato ed all'area a parcheggio avverrà da un tratto di strada di nuova previsione (già contenuta nel R.U. vigente) che unirà via del Pozzo e via delle Nazioni Unite.

## **LO STATO DELL'AMBIENTE E L'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI**

Si elencano di seguito le risorse potenzialmente interessate dall'intervento, gli impatti previsti e le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione che possono essere previste.

I dati ambientali presi a riferimento sono quelli contenuti nella VAS del R.U. vigente.

## Risorsa suolo

### Pericolosità idraulica, geologica e geomorfologica

Dall'esame dei piani sovraordinati condotta nei paragrafi precedenti si evince che, attualmente nell'area in oggetto non vi sono criticità.

### Consumo di suolo

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso mensa centralizzata a servizio delle scuole di Monteriggioni (quale opera pubblica) per complessivi 1.800,00 mc di volume e di un parcheggio pubblico di superficie pari a 820 mq circa in collocazione variata rispetto alla previsione contenuta nel R.U. vigente.

La superficie complessiva del fabbricato è di 540 mq per un'altezza interna pari a 3,00 m.

I piazzali di nuova realizzazione, sia della mensa che del parcheggio, saranno rivestiti con ghiaio, mentre le terre armate di sostegno a tali piazzali saranno rinverdate e piantumate con essenze arbustive coerenti con il contesto paesaggistico

### Soprassuolo vegetale

Per la realizzazione del parcheggio e per la sistemazione delle aree esterne al nuovo edificio saranno effettuate modifiche alla morfologia del terreno (tramite le terre armate) in maniera armonica con il contesto paesaggistico esistente; in particolar modo, poiché si andrà ad intervenire su un'area che attualmente è ricoperta da una macchia arbustiva, il principio sarà quello di rinverdire le scarpate delle terre armate necessarie alla creazione dei livelli di quota mensa e parcheggio con delle essenze arbustive coerenti con l'ambiente circostante utilizzate anche per la schermatura del parcheggio e del nuovo fabbricato.

Per quanto riguarda la pavimentazione dei piazzali e della porzione di viabilità a collegamento fra il parcheggio esistente ed il piazzale di pertinenza della nuova mensa sarà realizzata con ghiaio.

Le aree utilizzate per la realizzazione della mensa scolastica e del parcheggio pubblico saranno compensate con la realizzazione delle adiacenti aree verde pubblico VS mediante nuove piantumazioni e realizzazione di una cintura verde all'edificio.

*Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi sulla risorsa suolo in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.*

## Risorsa acqua

### Risorsa idropotabile

La variante urbanistica conferma, rispetto alle previsioni contenute nel RU vigente, la realizzazione di un'attrezzatura scolastica già contabilizzata, in relazione del consumo della risorsa acqua, nel bilancio effettuato in sede di formazione del Rapporto Ambientale del R.U. vigente non costituendo un impatto rilevante per una risorsa che non presenta particolare criticità.

In fase attuativa, così come indicato dalle N.T.A. del R.U., dovranno essere previste idonee misure per il risparmio idrico e per l'utilizzo di risorse non potabili per gli usi consentiti (acqua del pozzo esistente e/o raccolta delle acque meteoriche).

#### **Rete fognaria e depurazione**

L'attuazione della previsione oggetto di variante urbanistica dovrà prevedere, per lo smaltimento e la depurazione delle acque reflue prodotte, l'allaccio al collettore fognario previo trattamento delle acque utilizzate per il trattamento nelle cucine.

#### **Acque superficiali e sotterranee**

Nell'area sono presenti fosse di drenaggio e di scolo delle acque superficiali e la realizzazione del fabbricato e del parcheggio pubblico prevede la rimodellazione del terreno attraverso la realizzazione di opere di contenimento con terre armate che si andranno ad inserire nell'attuale disegno della maglia agraria e nel relativo reticolo idrografico superficiale senza comportarvi modifiche o alterazioni.

*Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi sulla risorsa acqua in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.*

#### **Risorsa aria**

L'intervento non comporta alcun impatto di rilievo sulla risorsa aria, che peraltro nel territorio comunale non ha particolari criticità se non sulla viabilità di collegamento tra Siena e l'abitato della Colonna sulla viabilità provinciale interessata da medi flussi di traffico.

*Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi sulla risorsa aria in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.*

#### **Rifiuti**

Il Comune prevede un sistema di raccolta differenziata domiciliare "porta a porta" a cui già aderiscono i fabbricati residenziali esistenti nella frazione di San Martino.

La previsione oggetto della variante urbanistica, non comporterà particolari impatti sul sistema di raccolta dei RSU in quanto dovrà essere concordato con l'Ente Gestore un adeguato sistema di conferimento e raccolta dei rifiuti prodotti.

*Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi sulla risorsa rifiuti in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.*

## Energia

Per gli impianti per il riscaldamento/raffrescamento del fabbricato da realizzare in attuazione della previsione oggetto della variante urbanistica saranno previsti sistemi integrati di produzione di energia da fonti rinnovabili, in accordo con la normativa vigente in materia.

Gli impianti dovranno essere realizzati in modo da garantire la conservazione, il risparmio e l'uso razionale dell'energia, con particolare riferimento alla eventuale realizzazione di impianti di cogenerazione elettrotermica, che soddisfino congiuntamente il fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo.

*Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi sulla risorsa energia in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.*

## Biodiversità, flora e fauna, reti ecologiche

L'intervento in attuazione della previsione oggetto di variante urbanistica non presenta particolari impatti sulle risorse ambientali legate agli habitat naturalistici anche se ubicato in area oggetto di vincolo paesaggistico di cui al D.M. 04.02.1966.

Nell'area dove è prevista la costruzione di un nuovo edificio è presente un'area boscata derivante dalla rinaturalizzazione di un'area agricola abbandonata.

Il progetto dell'intervento dovrà prevedere uno specifico progetto delle aree libere che dovrà riguardare in particolare il rapporto con il fabbricato esistente e le relazioni fra l'area oggetto d'intervento ed il territorio agricolo circostante, anche in considerazione del fondamentale ruolo di connessione ecologica che il territorio aperto riveste.

*Per tutto quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica non comporta impatti significativi sulla risorsa biodiversità, flora e fauna, reti ecologiche in quanto la previsione è già presente nel R.U. vigente.*

## Risorse territoriali

### Viabilità, traffico e inquinamento acustico

L'intervento non comporta impatti sul traffico veicolare.

L'intervento è conforme al P.C.C.A. che inserisce l'area in classe III prevedendone la destinazione mista.

### Paesaggio

L'intervento in attuazione della previsione oggetto di variante urbanistica comporta il mantenimento dei livelli di qualità paesaggistica dell'area e del suo intorno in quanto sostanzialmente non altera gli equilibri tra territorio agricolo e territorio urbanizzato.

L'intervento risulta coerente con il PIT-PPR della Regione Toscana (come descritto nel capitolo relativo alla verifica di coerenza con lo strumento regionale), in particolare perché si colloca a rafforzamento del territorio urbanizzato, in un ambito che non presenta criticità paesaggistiche.

L'intervento in particolare rispetta gli obiettivi di qualità definiti per l'area oggetto di variante nell'allegato 2 al PIT-PPR della Regione Toscana in relazione a tutte le quattro Invarianti Strutturali che sono state analizzate.

In particolare:

- migliora i fronti urbani verso lo spazio agricolo,
- completa e rende continue alcune maglie frammentate,
- dà unitarietà all'edificato, mette in atto azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa,
- migliora i fronti urbani verso lo spazio agricolo,
- completa e rende continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.

Per quanto riguarda invece il vincolo di cui al D.M. D.M. 04.02.1966 "Zone della Tognazza e Fontebecchi in Comune di Monteriggioni" è stata verificata la coerenza alle **direttive** contenute nella scheda del vincolo (come descritto nel capitolo relativo alla verifica di coerenza con lo strumento regionale):

- Definire strategie, misure e regole/discipline volte a individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano;
- Riconoscere la struttura insediativa storica di crinale, in particolare legata alla Via Cassia e alla Via Chiantigiana, i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e la rilevanza visiva e identitaria nel contesto paesaggistico con particolare attenzione alla gerarchia dei centri urbani maggiori e minori, nelle loro interrelazioni e nel rapporto figurativo con il territorio aperto;
- Riconoscere i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini;
- 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;
  - 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;
  - garantire che eventuali nuovi tracciati viari siano modellati sulla morfologia dei suoli e assicurino la continuità visiva dei crinali.
- Definire strategie, misure e regole/discipline volte a prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;

- Definire strategie, misure e regole/discipline volte a pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori.

Per quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica, confermando una previsione già contenuta nel R.U. vigente, non comporta impatti significativi.

In fase attuativa dovranno essere verificate le seguenti **prescrizioni** contenute nella scheda di vincolo:

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 storicoculturale;
- 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.

Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

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.

#### **Servizi ed infrastrutture**

L'area oggetto di variante urbanistica è collocata nel nucleo di San Martino al confine con il Comune di Siena; il nucleo urbano ha carattere quasi esclusivamente residenziale e presenta quale servizi ed attrezzature il polo scolastico al quale il nuovo edificio della mensa centralizzata per le scuole di Monteriggioni si andrà ad affiancare.

*Per quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica, confermando una previsione già contenuta nel R.U. vigente, non comporta impatti significativi sulle risorse territoriali.*

### **Risorse sociali ed economiche**

L'intervento consente la realizzazione di una mensa centralizzata a servizio delle strutture scolastiche presenti sul territorio del Comune di Monteriggioni e permette l'incremento dell'offerta dei servizi per il territorio e la popolazione, ottenuto attraverso la realizzazione di un nuovo fabbricato a consolidamento di un nucleo urbano strutturato e in area già urbanizzata.

*Per quanto sopra verificato, si ritiene che la variante urbanistica, confermando una previsione già contenuta nel R.U. vigente, non comporta impatti significativi sulle risorse sociali ed economiche.*

### **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 ai piani sovraordinati.

In relazione ad alcune risorse, come ad esempio le risorse socio-economiche ed il suolo, l'intervento risulta avere impatti positivi.

I minimi impatti negativi, in particolare quelli relativi all'uso di suolo attualmente libero, saranno compensati dalla riqualificazione dell'intera area e dalla creazione di nuove aree a verde attrezzato che possano svolgere anche la funzione di mitigazione paesaggistica e di connessione ecologica così come indicato nell'apposito paragrafo relativo alla coerenza con il PIT-PPR.