



COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1- 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483
www.comune.castelfiorentino.fi.it PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

ai sensi dell' art. 22 della LR 10/2010

IL SINDACO DEL COMUNE

Alessio Falorni

Castelfiorentino, Marzo 2019

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano

Arch. Martina Ancillotti

Geom. Francesco Marchetti

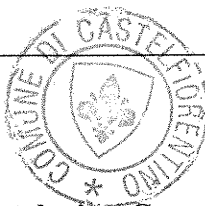
Geom. Gloria Bartaloni

Susanna Bigazzi

Geom. Irene Bellucci

Elisabetta Sordi

Catia Materozzi



PREMESSA

INTRODUZIONE

Inquadramento legislativo

Scopo del documento

Obiettivi generali della valutazione ambientale strategica (VAS)

Soggetti coinvolti nel procedimento

INFORMAZIONI PRELIMINARI SULLA VARIANTE AL RU

Iter di pianificazione e valutazione ambientale

Obiettivi e contenuti della Variante al RU

STRUTTURA DEL DOCUMENTO PRELIMINARE ED AMBITI DI VALUTAZIONE

Fonti utilizzate

Impostazione del Documento Preliminare ed ambiti di valutazione

Il metodo di valutazione proposto

Contenuti della variante al RU oggetto di valutazione

RICHIAMI ALLA QUARTA VARIANTE AL R.U.

L'inquadramento della variante con gli altri atti di pianificazione vigenti

Inquadramento degli interventi reiterati con la Quarta Variante al R.U. con le risorse del territorio

INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI VARIANTE CON LE RISORSE DEL TERRITORIO

Indicazioni effetti attesi sulle risorse

Indagini preliminari del sito

SINTESI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI ATTESI DALLA VARIANTE

Caratteristiche Ambientali, Culturali e Paesaggistiche delle aree interessate

Valutazione degli effetti attesi

Eventuali misure compensative

Richiamo alle Conclusioni sulla Quarta Variante al R.U.

Esame della assoggettabilità della Variante a VAS

=====

PREMESSA

Il presente documento è relativo ad una Variante al Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Castelfiorentino: detta variante pone il suo principale obiettivo nella necessità di rivedere alcune strategie relative ad alcune zone con particolare riferimento :

- UTOE 3 – Zona IUR6C – Capoluogo – Proprietà Vannucchi;
- UTOE 1 – Zona TS – Capoluogo – Proprietà Azienda USL;
- UTOE 1 – Zona TA – Centro Storico – Ex Cinema Puccini.

Oltre alla reiterazione del Piano delle Funzioni – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzione di cui all'art. 134 delle N.T. del R.U.

Il Comune di Castelfiorentino è munito di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico redatti con la L.R. 5/95 e con la L.R. 1/2005.

In particolare l'attività di elaborazione del Piano Strutturale è avvenuta in seguito alla Delib. C.C. n. 69 del 26.10.1998 che ha formalmente ratificato l'avvio del procedimento per la formazione dello stesso e tale piano è stato adottato con Delib. C.C. n. 49 del 29.07.1999. A causa delle osservazioni pervenute, delle relative controdeduzioni e delle conseguenti modifiche agli elaborati progettuali fu ritenuto necessario provvedere ad una nuova adozione del suddetto P.S. avvenuta con la Delib. C.C. n. 37 del 05.07.2000 mentre l'approvazione definitiva è avvenuta con la Delib. C.C. n. 53/2001 del 17.07.2001 ed il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT in data 14.08.2001.

Dalla data di avvenuta approvazione del P.S. si è resa necessaria una sola Variante per il recepimento del tracciato della SRT 429 val d'Elsa avvenuto mediante Accordo di Programma ratificato con Delib. C.C. 19 del 28.04.2005 ed approvato definitivamente con Decreto del Presidente della Regione Toscana n. 95 del 13.06.2005 pubblicato sul BURT del 06.07.2005.

Il Primo Regolamento Urbanistico è stato approvato il 30.12.2003 con Delib. C.C. n. 56 ed è divenuto efficace dalla data della pubblicazione sul B.U.R.T. avvenuta il 18.02.2004. Successivamente sono state elaborate tre varianti al R.U. che hanno riguardato aspetti ricognitivi con la correzione di errori materiali e di adeguamenti normativi. A seguito della decadenza quinquennale delle previsioni del R.U. è stata elaborata una quarta variante, che ha comportato la reiterazione di alcune delle previsioni decadute con ulteriore allineamento delle norme al quadro normativo regionale di riferimento. Tale variante è stata approvata con Delib. C.C. n. 40 del 13/11/2012 e pubblicata sul B.U.R.T. del 19/12/2012. In seguito all'entrata in vigore della L.R. 65/2014 ed in particolare con le innovazioni connesse alla normativa sul territorio rurale ed all'entrata in vigore del D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi per il governo del territorio si è resa necessaria la elaborazione di una ulteriore variante di carattere normativo. Detta variante al R.U. è stata approvata con Delib. C.C. n. 3 del 31.01.2017 ed è stata pubblicata sul B.U.R.T. del 08.03.2017.

In relazione alle innovazioni dei procedimenti introdotti con la L.R. 65/2014 si specifica che sono state elaborate sei ulteriori varianti al R.U. aventi un carattere di Varianti Semplificate, ai sensi dell'art. 32 della suddetta legge, inerenti l'inserimento di modifiche puntuali connesse a necessità di precisazioni e modifiche relative alla elaborazione di piani attuativi o interventi specifici e quindi relative ad operazioni puntuali per ambiti estremamente circoscritti.

Preme inoltre precisare anche l'avvenuta approvazione di alcuni progetti per opere di interesse pubblico con specifico provvedimento regionale che, in virtù della specifica disciplina di settore, hanno determinato anche la contestuale variante agli strumenti urbanistici comunali :

- esecuzione di impianto idroelettrico sul fiume Elsa in località Dogana approvato con Decreto della Regione n. 10372 del 17.07.2017;
- esecuzione di impianto idroelettrico sul fiume Elsa in località Granaiolo approvato con Decreto della Regione Toscana n. 10451 del 19.07.2017;
- esecuzione del terzo Lotto della variante alla SRT 429 tratto Castelfiorentino - Gambassi Terme - Certaldo approvato con Decreto della Regione Toscana n. 1191 del 31.01.2019.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico perderanno efficacia al trascorrere dei cinque anni dall'approvazione della L.R. 65/2014 e precisamente il 27/11/2019 così come disciplinato dall'art. art. 222 della stessa legge, in assenza di avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge i comuni possono comunque adottare anche varianti sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico.

Rilevato che nell'ambito della gestione delle attività dell'Ufficio si sono manifestate necessità di rivedere alcune strategie relative alle aree ed agli adempimenti di cui in oggetto.

Ai fini della suddetta variante si specifica quanto segue:

- a) All'interno della UTOE 3 – Settore Nord del Capoluogo – è presente una zona per l'esecuzione di un Intervento Unitario di Recupero denominato IUR6C recentemente alienata dal Comune di Castelfiorentino ed acquistata dall'Impresa Vannucchi per la quale la stessa società ha richiesto una rettifica della specifica normativa di riferimento (scheda di intervento) per allineamento della stessa alle esigenze connesse alla edificazione del sito;
- b) All'interno della UTOE 1 – Centro Storico sono individuati alcuni fabbricati “non compatibili” con il contesto di riferimento, fra i quali l'ex Cinema Puccini, che risultano assoggettati a particolari prescrizioni. In virtù della richiesta avanzata di esecuzione di un intervento volto al recupero del fabbricato ed alla riqualificazione del sito si rende necessario rivedere le disposizioni di riferimento al fine di consentire l'esecuzione dell'intervento proposto;
- c) All'interno della UTOE 1 – Centro Storico è presente un settore specialistico (Tessuto TS) nell'ambito del quale è inserito il Presidio Ospedaliero di Santa Verdiana. In conseguenza della necessità di intervenire per la riqualificazione del suddetto complesso edilizio si rende necessario rivedere la specifica normativa di riferimento in funzione delle esigenze manifestate dall'Azienda USL;
- d) All'interno delle vigenti Norme Tecniche del R.U. è inserito il piano delle funzioni art. 134 – disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. In virtù di quanto disposto dalla normativa vigente tale disciplina risulta soggetta a decadenza quinquennale si rende pertanto necessaria la reiterazione della stessa in quanto decaduta.

Poiché la previsione interessa “... varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS ...” risulta possibile attivare il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS stessa come previsto dal combinato disposto dell'art. 5 comma 3 e dell'art. 22 della LR 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)”, così come successivamente modificata.

Per quanto suddetto si precisa che in fase di redazione della 4 Variante al R.U. che aveva, tra l'altro, reiterato completamente le previsioni di cui ai suddetti interventi il procedimento di assoggettabilità si era concluso con l'esclusione della citata variante dalla procedura di VAS. Si precisa oltretutto che in precedenza già alcune delle previsioni oggetto di variante erano già state sottoposte a verifica di assoggettabilità, che si erano concluse con l'esclusione dalla procedura di VAS. Nella fase attuale, come indicato in precedenza, la variante risulta finalizzata ad apportare alcune precisazioni puntuali di carattere normativo aventi oltretutto un aspetto marginale rispetto agli insediamenti presi a riferimento. Pertanto rispetto alle indicazioni della normativa del R.U. vigente la variante in oggetto non apporta innovazioni sostanziali né in termini di destinazioni né in termini quantitativi ma solamente indicazioni in merito alle modalità di realizzazione e procedurali per previsioni puntuali e di ambito limitato.

Non risulta necessario effettuare la Valutazione di Incidenza sia per i contenuti della Variante sia perchè all'interno del territorio comunale non risultano presenti aree di tipo SIC (Sito di Importanza Comunitaria), SIR (Sito di Importanza Regionale), ZSC (Zone speciali di Conservazione) o ZPS (Zone di Protezione Speciale).

Il presente documento costituisce pertanto l'atto di avvio della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla variante al RU. Esso, ai sensi dell'art. 22 comma 1 della L.R. 10/2010 e s.m.i., illustra la variante al Regolamento Urbanistico e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della stessa L.R. 10/2010. Nella predisposizione del documento ed in particolare nella pur sintetica descrizione del quadro ambientale di riferimento della variante, si richiamano largamente i contenuti del Documento preliminare di VAS relativo per la quarta variante al RU, sopra indicata, con il quale è stato fatto un recente e complessivo aggiornamento delle principali tematiche e problematiche ambientali che interessano il Comune.

I capitoli seguenti del Documento preliminare sono organizzati nel modo seguente.

La prima parte ha carattere introduttivo: richiama il quadro normativo di riferimento, lo scopo ed i soggetti coinvolti nella verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

La seconda parte riguarda specificatamente il piano, i suoi obiettivi e l'iter specifico di redazione e di valutazione che viene seguito.

La terza parte di questo Documento preliminare è costituita da una ricognizione dello stato dell'ambiente e una valutazione degli effetti attesi e della loro significatività.

La quarta parte consiste nell'esame di assoggettabilità della Variante alla VAS, secondo i criteri di verifica di assoggettabilità previsti dalla normativa vigente.

INTRODUZIONE

Inquadramento legislativo

L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, o loro integrazioni, siano prese in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. Il procedimento di VAS è avviato dal proponente e deve concludersi anteriormente all'approvazione del piano.

Gli atti di riferimento per la Valutazione Ambientale Strategica sono:

- Direttiva 2001/42/CE con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale;
- D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. (in particolare D.Lgs 4/2008 e D.Lgs 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea, disciplinando VIA e VAS;
- La L.R. 65 del 10 novembre 2014, Norme per il Governo del Territorio;
- L.R. n° 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. (in particolare L.R. 69/2010) “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.”, con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 23 giugno 2011, n. 24/R “Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione ai sensi dell’articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) e dell’articolo 35 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza);
- Decisione della Giunta Regionale Toscana n.2 del 27.6.2011, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011, contenente “Modello analitico per l’elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali”;
- L.R. 6 del 17/02/2012 - “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla L.R. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005.”

Scopo del documento

Il presente documento costituisce la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica elaborata dal proponente ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

Ai fini del procedimento di VAS, questo documento riporta i contenuti minimi e le indicazioni necessarie inerenti al piano, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi conseguenti alla sua attuazione.

In particolare, come indicato nell'allegato 1 della L.R. 10/2010, esso prende in esame le caratteristiche del piano e le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessati, tenendo conto in particolare della probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti, dei caratteri cumulativi, dell'entità ed estensione degli impatti, del valore e della vulnerabilità delle aree, degli impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti.

Il documento per la verifica di assoggettabilità ha quindi lo scopo di verificare se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed è alla base della decisione dell'Autorità Competente di assoggettare o escludere il piano dalla procedura di VAS e della eventuale definizione, ove occorra, delle necessarie prescrizioni per l'attuazione del piano.

Obiettivi generali della valutazione ambientale strategica (VAS)

La procedura di VAS, ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte del piano (e delle sue varianti) rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti ai diversi livelli istituzionali e territoriali. Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi della loro attuazione o nei successivi livelli di pianificazione e programmazione. La procedura di VAS è avviata contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma, e deve concludersi prima della sua approvazione (art. 7 c.1 LR 10/2010).

Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di pianificazione i seguenti elementi:

- aspetti ambientali costituenti lo scenario di partenza rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte di piano;
- valutazione degli scenari evolutivi, delle alternative, degli obiettivi e delle scelte per individuare le misure di mitigazione/compensazione e per calibrare il sistema di monitoraggio.

Più in particolare si considerano, sin dall'avvio delle attività, gli aspetti costituenti la base ambientale, ovvero lo scenario di partenza rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte di piano, procedendo con la valutazione degli scenari evolutivi, l'approfondimento delle alternative, nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità assunti, individuando infine, consapevolmente, le necessarie misure di mitigazione/compensazione ed il sistema di monitoraggio successivo.

Soggetti coinvolti nel procedimento

I soggetti coinvolti nel procedimento sono i seguenti:

- Proponente: Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino come da Delib. G.C. 26 del 27.02.2019;
- Autorità Competente: il Nucleo Tecnico di Valutazione Ambientale composto di esperti individuati con la Delib. G.C. n. 40 del 30/03/2016;
- Autorità Procedente: Consiglio Comunale come da Delib. C.C. 17 del 18/02/2016;
- Responsabile Unico del Procedimento: Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino.

I Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) sono eventualmente individuati dall'Autorità Competente in relazione ai contenuti ed alle caratteristiche del piano o del programma.

In relazione alle consultazioni del processo di valutazione, potranno essere coinvolto anche i cittadini oltre alle associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone attraverso la messa a disposizione del presente documento sul sito internet del Comune e se necessario attraverso altri strumenti di informazione.

INFORMAZIONI PRELIMINARI SULLA VARIANTE AL RU

Iter di pianificazione e valutazione ambientale

Il Comune di Castelfiorentino intende procedere a variare il proprio Regolamento Urbanistico con una modifica normativa relativa ad alcune zone ricomprese nei seguenti ambiti:

- UTOE 3 – Zona IUR6C – Capoluogo – Proprietà Vannucchi;
- UTOE 1 – Zona TS – Capoluogo – Proprietà Azienda USL;
- UTOE 1 – Zona TA – Centro Storico – Ex Cinema Puccini.

Oltre alla reiterazione del Piano delle Funzioni – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzione di cui all'art. 134 delle N.T. del R.U.

La procedura di VAS è avviata durante la fase preparatoria della variante ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso piano.

Il procedimento di VAS, secondo il percorso definito dal dispositivo regionale (art. 21 L.R. 10/2010 e s.m.i.), è caratterizzato dallo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, ove prevista, cioè nei casi di cui all'articolo 5, comma 3 come nel presente caso.

Successivamente si procederà allo svolgimento di eventuali consultazioni ed alla valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato e con successiva informazione sulla decisione assunta.

Il presente documento verrà quindi trasmesso all'Autorità Competente per avviare la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Al fine di facilitare la consultazione dei documenti e l'interlocuzione con l'Amministrazione, verranno inseriti sul sito web del Comune il presente documento e gli altri materiali prodotti in relazione alla variante ed alle procedure di valutazione connesse.

Se dovesse essere riconosciuta la necessità di assoggettare alla procedura di VAS la Variante in oggetto, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica dovranno essere adottati contestualmente al Piano, ed in seguito alla pubblicazione sul BURT verranno resi consultabili e pubblicati anche sul sito internet comunale, a disposizione delle istituzioni e dei soggetti interessati che potranno presentare osservazioni, pareri, segnalazioni, proposte, contributi con gli stessi tempi e modalità delle osservazioni al Piano.

Obiettivi e contenuti della Variante al RU

Di seguito vengono sinteticamente illustrati i contenuti della Variante che si intende adottare.

La variante prende avvio da una specifica decisione della Giunta Comunale, la Deliberazione n. 26 del 27.02.2019, con la quale è stato dato mandato al Servizio Gestione del Territorio di introdurre alcune modifiche normative relativamente agli interventi sopra indicati e come meglio descritti di seguito.

- a) Zona IUR6C - L'obiettivo della variante di cui al presente punto è connessa ad una precedente attività che si poneva come finalità l'avvio delle attività di riqualificazione all'area di proprietà comunale denominata ex complesso produttivo Montecatini. La specifica scheda del R.U. prevedeva, per la presente zona di intervento, la necessità di redazione di un piano di recupero complessivo dell'area finalizzato ad una rilocalizzazione delle volumetrie anche con delocalizzazione di porzione delle stesse in altri siti di proprietà comunale. In relazione ad alcune richieste pervenute si era reso necessario rivedere la normativa di riferimento al fine di consentire l'esecuzione di interventi parziali quali la formazione di parcheggi e posti auto per far fronte alle necessità manifestate. A tale proposito si specifica che l'area risulta individuata come sito soggetto a necessità di attività di bonifica e pertanto l'esecuzione di una attività di natura complessiva sarebbe risultata oltremodo onerosa e complessa. Con la precedente variante era stato individuato un settore marginale del complesso da poter incorporare nel contesto generale in modo da poter consentire l'effettuazione di un primo stralcio di attività che consentisse la riqualificazione del settore posto a ridosso degli edifici di altra proprietà. Tale settore è stato in parte alienato all'impresa Vannucchi che ha provveduto ad effettuare le attività di bonifica del sito ed alla edificazione dello stesso. Nell'ambito delle attività di riedificazione viene richiesta una diversa modulazione della potenzialità edificatoria per far fronte a specifiche richieste senza che ciò comporti alcun tipo di incremento nella consistenza del sito ma solo una diversa allocazione del fabbricato. Tale necessità risulta sostanzialmente coerente con le motivazioni di fondo che avevano portato alla redazione della precedente variante.
- b) Ex Cinema Puccini - L'obiettivo della variante di cui al presente punto discende da una richiesta di parere preliminare relativa ad un intervento finalizzato al recupero dell'edificio denominato Ex Cinema Puccini ubicato nel centro storico/commerciale del capoluogo avente ingresso da Corso Matteotti e con affaccio posteriore su Via XX Settembre. Nel vigente Regolamento

Urbanistico l'immobile risulta individuato nella UTOE 1 del Centro Storico ed il fabbricato risulta contraddistinto come edificio non compatibile con il tessuto edilizio circostante con particolari prescrizioni. Tale tipologia di edifici viene trattata all'art. 9 ter della N.T. del R.U. e per lo stesso è prevista la demolizione complessiva con il trasferimento della volumetria in altra collocazione e con successiva utilizzazione a servizi pubblici per l'area di sedime. La proposta preliminare risulta invece finalizzata al mantenimento con consolidamento dell'edificio esistente con la eliminazione di corpi di fabbrica minori aventi funzioni accessorie al fine di migliorare il rapporto del fabbricato con l'edificato circostante. Pur rilevando il contrasto della proposta con le suddette disposizioni del R.U. si ritiene che possano sussistere alcuni elementi di condivisione in quanto si ritiene che l'ipotesi di intervento individuata dal regolamento urbanistico determinerebbe la creazione di una innovazione rilevante nel tessuto edilizio esistente con la formazione di un vuoto urbano di notevole entità. Oltretutto, in conseguenza alla demolizione del fabbricato esistente ed al trasferimento della relativa volumetria in altro sito, verrebbe portato in vista il retro degli edifici prospicienti su Via Matteotti ed anche il fronte tergale/laterale del Teatro del Popolo, pertanto si verrebbe a creare la formazione di una nuova visuale su di un fronte edilizio estremamente disordinato e disorganico. Diversamente la soluzione progettuale proposta alleggerisce visivamente la sagoma del fabbricato esistente eliminando alcune propaggini, soprattutto sul fronte strada di Via XX Settembre, e con l'arretramento dell'ultimo piano dell'edificio andrà a costituire una visuale prospettica che determinerà la sensazione di una riduzione dell'ingombro volumetrico del fabbricato esistente. Inoltre la previsione di impiego del fabbricato per l'insediamento di attività commerciali e di somministrazione comporterà una rivitalizzazione della zona con la contestuale riqualificazione di un edificio inutilizzato da diversi anni. In aggiunta si rileva che l'intervento prevede la esecuzione di collegamento pedonale tra Via Matteotti e Via XX Settembre con scala, scala mobile ed ascensore aperti al pubblico e quindi con possibilità di migliorare notevolmente le vie di fruizione per il raccordo tra il centro storico "alto" e il centro "basso" del capoluogo. Stante le considerazioni di cui sopra l'esecuzione dell'intervento risulterebbe fattibile solo previa redazione di specifica variante agli strumenti urbanistici.

- c) Presidio Ospedaliero Santa Verdiana - E' stato presentato dalla Azienda USL Toscana Centro un progetto per esecuzione di interventi di riqualificazione di un settore del presidio ospedaliero denominato "Santa Verdiana" posto in Castelfiorentino, Via dei Mille. Il progetto prevede la demolizione della porzione di edificio realizzato tra la fine degli anni 60 ed i primi anni 70, in luogo della suddetta struttura verranno realizzati tre padiglioni distinti, ma comunque connessi e collegati tra di loro e con il nucleo originario dell'ospedale. La soluzione proposta si ritiene senz'altro migliorativa rispetto alla situazione esistente, anche semplicemente sotto il profilo percettivo, in quanto prevede l'eliminazione di un corpo di fabbrica di notevoli dimensioni che si presenta, nel contesto di riferimento, come un elemento avulso con un effetto di fuori scala per eccessive dimensioni in altezza e sviluppo lineare. La proposta progettuale appare più rispettosa del contesto di riferimento proponendo la realizzazione di tre padiglioni percepibili come corpi di fabbrica distinti aventi dimensioni più coerenti con il tessuto urbano circostante. Anche la disposizione radiale degli stessi risulta coerente con l'impianto originario del complesso ospedaliero di inizio secolo mediante la ricerca di una maggiore integrazione e relazione con il parco e l'edificato circostante. L'insediamento si colloca in un'area destinata dagli strumenti urbanistici agli spazi ed alle attrezzature di interesse generale nella quale sono consentiti tutti gli interventi resi necessari dalla funzione ivi svolta in assenza di specifici indici urbanistici di riferimento ma con la sola necessità circa il rispetto dei parametri generali della

normativa specifica di settore. L'intervento prevede inoltre consistenti interventi di sistemazione degli spazi esterni per riorganizzazione della viabilità di accesso e di distribuzione carrabile interna, riorganizzazione e potenziamento del parcheggio, previsione di specifici percorsi pedonali di accesso ai padiglioni ed in generale interventi di sistemazione degli spazi pertinenziali. Fatta la seguente premessa si riscontra che alcune delle previsioni progettuali determinano uno sconfinamento, rispetto al limite di zona individuato dalla cartografia del R.U. per i servizi pubblici, interessando l'adiacente area individuata come verde pubblico con funzione di parco urbano territoriale. Tale circostanza discende dal fatto che nell'ambito della attività di ricostruzione prevista la volumetria preesistente è stata distribuita su di una superficie maggiore per consentire la eliminazione del suddetto effetto fuori scala generato dall'eccessiva altezza del fabbricato esistente. Per superare le suddette problematiche è stato effettuato il rilascio del titolo edilizio facendo ricorso alle specifiche possibilità di deroga concesse dalla normativa di riferimento previa acquisizione di assenso da parte del Consiglio Comunale. Per consentire il futuro svolgimento delle attività con le eventuali varianti in maniera più snella si ritiene opportuno rivedere la norma di dettaglio al fine di ovviare ad appesantimenti procedurali che potrebbero determinare la necessità di sottoporre nuovamente il progetto all'attenzione del Consiglio Comunale per l'approvazione di modifiche al progetto originario.

- d) Piano delle funzioni - Come specificato in precedenza all'interno delle vigenti Norme Tecniche del R.U. è inserito il piano delle funzioni (art. 134) con la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. In virtù di quanto disposto dalla normativa vigente tale disciplina risulta soggetta a decadenza quinquennale si rende pertanto necessaria la reiterazione della stessa in quanto decaduta. Si ritiene opportuno provvedere alla reiterazione della stessa in quanto tale disciplina precisa nel dettaglio le attività di modifica delle destinazioni per le quali si renda o meno necessaria la presentazione di pratiche edilizie oltre al pagamento dei contributi comunali. Tale disciplina dovrà essere aggiornata mediante inserimento dei nuovi riferimenti normativi in vigore senza comunque alterare nella sostanza quanto a suo tempo approvato.

In relazione a quanto suddetto si specifica che il contenuto della variante non prevede ipotesi di trasformazione permanente del suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e pertanto non si renderà necessaria l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. Infatti in tale ipotesi la normativa regionale prevede la necessità di acquisizione del parere da parte della conferenza di copianificazione regionale o di grandi strutture di vendita.

Concludendo, la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni diverse rispetto a quelle previste in precedenza nel contesto di riferimento, non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione primaria secondaria o comunque in generale di standard aggiuntivi per opere pubbliche.

STRUTTURA DEL DOCUMENTO PRELIMINARE ED AMBITI DI VALUTAZIONE

Fonti utilizzate

Per la redazione del presente documento sono stati utilizzati i dati ed i contenuti elaborati in occasione della redazione della Quarta Variante al R.U. con particolare riferimento al Documento preliminare per l'assoggettabilità a VAS al quale si rimanda in maniera integrale.

Tale scelta è giustificata con il fatto di voler evitare una sistematica duplicazione dei dati in possesso dell'amministrazione e del valutatore, seguendo inoltre anche il principio di economicità degli atti, come previsto dalla L. 241/90.

Impostazione del Documento Preliminare ed ambiti di valutazione

Il presente Documento preliminare è stato redatto in allineamento alle disposizioni dettate dalle normative vigenti di seguito riportate:

- D.Lgs 152/06 - Articolo 12 e Allegato I.
- Legge Regionale Toscana 10/2010 - Articolo 22 e Allegato 1.

Pertanto gli aspetti che il documento preliminare dovrà approfondire sono i seguenti:

- descrizione della proposta di variante (definita dalla normativa piano o programma);
- informazioni e dati per la verifica degli impatti significativi sull'ambiente, con riferimento ai criteri dell'Allegato I del D.Lgs 152/06;
- le indicazioni necessarie relativamente;
- a) ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Il metodo di valutazione proposto

La valutazione degli effetti e delle azioni proposte sull'ambiente si traduce, nella pratica, nello stimare gli effetti che la strategia dell'opera proposta è suscettibile di provocare sulle risorse presenti nell'area di progetto.

Nel documento preliminare si evidenziano le opportunità, le criticità e i meccanismi in atto a scala territoriale.

In pratica, l'attività di valutazione si sviluppa in due passaggi:

1. Descrivere la strategia delle azioni oggetto di valutazione ed identificare le assunzioni su come potranno accadere i cambiamenti desiderati (strategia di piano);
2. Verificare se l'impatto sulle risorse e se il sistema proposto influiscono sull'ambiente esterno (cambiamento proposto).

Tutto ciò si traduce nell'incrocio e sovrapposizione dei meccanismi sui quali sono costruite le azioni da valutare e nella conseguente valutazione logica delle azioni proposte.

Per poter effettuare tale tipo di operazione è fondamentale redigere una stima qualitativa preliminare degli impatti prodotti dalla variante.

Contenuti della variante al RU oggetto di valutazione

Le strategie di sviluppo territoriale comunale, individuata negli obiettivi e negli indirizzi del Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, non ha ad oggi subito modifiche sostanziali; pertanto si possono considerare tuttora validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facente parte degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio vigenti.

La situazione relativa alle risorse ambientali è stata indagata nel dettaglio nell'ambito del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

Successivamente sono intervenuti altri studi e contributi come quelli desumibili dal quadro conoscitivo definito nella Quarta Variante al R.U.

Riportiamo di seguito una descrizione della proposta di variante che l'Amministrazione Comunale intende sottoporre a verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Si tratta, come più volte citato, di modifiche normative di dettaglio di previsioni già contenute nel R.U. e pertanto non si prevede l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche o di modifiche sostanziali della struttura del vigente atto di governo del territorio ma solo di rettifiche/precisazioni

di attività ricomprese nello strumento urbanistico e quindi l'entità dei contenuti può essere individuata nella dizione generica di variante "di manutenzione" o di reiterazione.

RICHIAMI ALLA QUARTA VARIANTE AL R.U.

L'inquadramento della variante con gli altri atti di pianificazione vigenti

In relazione a quanto indicato al presente paragrafo si richiama integralmente il contenuto del capitolo inserito nel rapporto preliminare allegato alla quarta variante al R.U. in quanto costituente elemento di riferimento anche rispetto ai contenuti della presente variante

Si specifica che in tale occasione le valutazioni effettuate avevano portato ad un riscontro di sostanziale coerenza o comunque di coerenza condizionata della Variante al R.U. rispetto agli atti di pianificazione vigenti e pertanto il procedimento di assoggettabilità era stato concluso con il provvedimento di esclusione come da Delib. G.C. 65/2011.

Inquadramento degli interventi reiterati con la Quarta Variante al R.U. con le risorse del territorio

Anche per quanto concerne i rapporti con le risorse del territorio si rimanda in maniera integrale al contenuto del paragrafo inserito nel rapporto preliminare allegato alla quarta variante al R.U. in quanto costituente quadro di riferimento anche in relazione ai contenuti della presente variante.

In particolare tale paragrafo affrontava le problematiche connesse con le seguenti risorse per ciò che riguarda lo stato della risorsa stessa, le eventuali criticità, gli effetti attesi oltre alla individuazione di eventuali misure di mitigazione previste:

- **Acqua e depurazione**
- **Suolo e sottosuolo**
- **Aria**
- **Il piano di zonizzazione acustica**
- **Energia**
- **Rifiuti**
- **Vegetazione**
- **Paesaggio**
- **Infrastrutture**
- **Piste ciclabili e percorsi pedonali**
- **Tessuto sociale ed economico del territorio**
- **Edilizia sostenibile**

Per ciò che concerne i contenuti e le aree di intervento interessate dalla presente variante non si rilevano aspetti od elementi degni di nota rispetto all'analisi effettuata a suo tempo sia per quanto riguarda eventuali criticità sia per quanto riguarda l'adozione di misure di mitigazione.

INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI VARIANTE CON LE RISORSE DEL TERRITORIO

In seguito si effettua una sintesi degli articoli delle Norme Tecniche e degli allegati oggetto di variazione con una descrizione dei principali elementi oggetto di modifica.

Norme Tecniche – art. 9/ter – Edifici non compatibili appartenenti al Sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale con particolari prescrizioni. Tale articolo individua in maniera

specifica le tipologie e gli interventi da attuare per il recupero di particolari edifici individuati come incompatibili ed il tipo di destino e di riutilizzo della aree di sedime. In particolare, per il caso specifico (viene fatto esplicito riferimento all'area dell'ex Cinema Puccini), è previsto l'obbligo alla completa demolizione dei fabbricati e ad una riutilizzazione a fini pubblici dell'area di sedime. Come specificato in precedenza si ritiene opportuno rivedere tale previsione in modo da consentire il mantenimento di parte della volumetria esistente migliorando comunque il rapporto con l'edificato esistente. Tale intervento dovrà comunque essere finalizzato all'inserimento di funzioni compatibili con la destinazione attuale (commerciale, servizi, ricettivo, ecc.) escludendo una utilizzazione residenziale che comporterebbe un eccessivo carico urbanistico e di servizi che la zona non riuscirebbe a sopportare. In virtù di quanto suddetto si ritiene invece opportuno mantenere l'obbligo alla realizzare collegamenti di attraversamento ad uso pubblico, tra la zona commerciale ed il centro storico, mediante scale ed impianti di sollevamento.

Norme Tecniche – art. 28 – Le aree a verde. Tale articolo risulta finalizzato a disciplinare la tipologia di interventi e le modalità di utilizzazione delle aree a verde pubblico. Su tale aspetto viene comunque specificato che trattasi di aree necessarie alla verifica degli standard di cui al D.M. 1444/68 e che per lo svolgimento di particolari funzioni o attività sulle stesse possono essere realizzati edifici o impianti. Al fine di poter risolvere definitivamente le problematiche connesse alla riqualificazione di complessi edilizi esistenti (ad es. ospedale) si ritiene di poter estendere tale possibilità edificatoria anche ad altre funzioni pubbliche, contermini alle stesse aree a verde, che di fatto contribuiscono anch'esse al reperimento degli standard di cui al citato D.M. 1444/68.

Norme Tecniche – art. 30 – Le attrezzature di interesse comune. Anche in tale articolo si ritiene opportuno inserire alcuni elementi di precisazione su aspetti già affrontati dalla suddetta disciplina in termini di coesistenza di più funzioni all'interno di aree individuate dal R.U. come servizi pubblici. Tale modifica con inserimento di ulteriori precisazioni consentirà di gestire meglio le eventuali promiscuità di funzioni all'interno delle aree a servizi sia in relazione alla possibilità di trasformazione delle stesse.

Norme Tecniche – art. 35 – Servizi ed attrezzature di interesse sovra comunale. Tale articolo risulta specificatamente organizzato per descrivere le strutture ed i servizi esistenti all'interno del territorio comunale ed aventi una valenza sovra comunale. In tale contesto si ritiene opportuno, al fine di migliorare in particolar modo il rapporto del presidio ospedaliero con il contesto di riferimento, una maggior integrazione e/o smarginamento, dell'area edificata anche verso la zona circostante individuata come verde pubblico. In particolare tale attività risulta preminente se collegata ad una azione di riqualificazione ambientale che comporta la riduzione della percezione visiva dei fabbricati esistenti mediante diversa distribuzione della volumetria sull'area e quindi con necessità di verificare il rapporto con le funzioni/destinazioni delle aree adiacenti.

Norme Tecniche – art. 80 UTOE 1/Centro storico. Le suddette tematiche connesse alla riqualificazione del contesto del presidio ospedaliero e dell'ex cinema Puccini verranno riprese nelle specifiche indicazioni correlate al contesto territoriale adiacente di cui alla UTOE del centro storico.

Norme Tecniche – art. 82 – UTOE 3/Settore Nord in riva destra. Rinvio alle specifiche disposizioni di cui alla scheda di intervento contenuta nell'allegato B al R.U.

Norme Tecniche – art. 134 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. Trattasi di reiterare tale disciplina soggetta a decadenza quinquennale apportando alla stessa le sole modifiche connesse alle innovazioni normative intervenute.

Allegato B – UTOE 3/Settore Nord in riva destra - IUR 6C. Revisione della specifica scheda progetto in funzione delle volontà manifestata in merito alla necessità di riedificazione del sito. In particolare viene prevista la possibilità di inserimento di funzioni commerciali/direzionali anche al piano terra che comunque comporteranno una rivitalizzazione della zona. Altro aspetto risulta relativo alla richiesta di rivedere l'altezza massima del fabbricato in funzione del contesto di riferimento senza comunque comportare alcuna modifica alla volumetria prevista.

Indicazione effetti attesi

Rispetto al quadro analitico di riferimento descritto nei paragrafi precedenti, le previsioni della presente Variante non apportano alcuna modifica rispetto al quadro di riferimento sopra indicato in quanto non introducono nuove previsioni. Si ribadisce che trattasi di variante normativa che introduce alcune specificazioni in termini di modalità esecutive e procedurali per settori puntuali e limitati o di reiterazione di previsioni precedenti ad oggi decadute.

Per quanto riguarda il sistema ambientale ARIA, la Variante non introduce un incremento delle emissioni di inquinanti nell'aria rispetto alle previsioni attuali del RU e le modifiche introdotte sono compatibili con il Piano di Classificazione Acustica.

Per il sistema ACQUA e DEPURAZIONE, la Variante non introduce un incremento dei consumi o comunque problematiche relative alla gestione e smaltimento dei reflui rispetto alle previsioni attuali del RU.

Rispetto al sistema SUOLO e SOTTOSUOLO, la Variante non introduce nuovo consumo di suolo rispetto ai piani vigenti e comunque le modifiche previste non determinano problematiche di incremento della pericolosità idraulica o geomorfologica.

Gli aspetti di pericolosità sismica saranno trattati come previsto dalla normativa vigente in fase di progettazione degli interventi edilizi ed infrastrutturali.

Per quanto riguarda i RIFIUTI, la Variante non introduce una maggiore pressione in questo ambito rispetto ai piani urbanistici vigenti.

Per il consumo di ENERGIA, la Variante non incrementa le pressioni in questo ambito rispetto ai piani urbanistici vigenti.

Per quanto riguarda il PAESAGGIO e la VEGETAZIONE si rileva che l'ambito di attività della variante non ha alcuna rilevanza con il paesaggio e la vegetazione del territorio rurale.

I contenuti della variante incidono sulla dotazione ed impiego di INFRASTRUTTURE in maniera estremamente circoscritta e limitata. In relazione al mantenimento del fabbricato sede dell'ex Cinema Puccini, in luogo della funzione pubblica dell'intera area di sedime, saranno individuati specifici percorsi o spazi attrezzati con destinazione o comunque funzione pubblica. Invece per quanto concerne l'area circostante il Presidio Ospedaliero saranno riviste e riorganizzate le relazioni esistenti tra il complesso edilizio e la circostante zona a verde pubblico. Per quanto suddetto nella sostanza non verranno ad essere alterati o comunque modificati in modo sostanziale i contenuti delle presenti previsioni di standard.

Per ciò che riguarda il TESSUTO SOCIALE ED ECONOMICO si ritiene la proposta di variante risulti coerenti con le necessità manifestate sia in termini di riqualificazione ambientale che di adeguamento normativo per la sicurezza. In proposito si ritiene significativa l'azione prevista di riqualificazione del presidio ospedaliero che dopo anni di sottoutilizzazione verrà implementato, il recupero funzionale dell'edificio ex Cinema Puccini con adeguamento della struttura esistente ed

eliminazione della condizione di disagio generata dall'abbandono e dall'inutilizzo, al completamento dell'attività di recupero di un settore del complesso edilizio ex Montecatini, alla facilitazione delle attività di modifica delle destinazioni d'uso, soprattutto all'interno del centro edificato, al fine di semplificare l'insediamento di attività compatibili.

SINTESI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI ATTESI DALLA VARIANTE

Caratteristiche Ambientali, Culturali e Paesaggistiche delle aree interessate

Il Comune di Castelfiorentino ricade nell'Ambito di paesaggio n. 9 del PIT regionale avente valenza di piano del paesaggio. Nel territorio comunale sono presenti beni paesaggistici da sottoporre a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 art. 136 e art. 142 ma gli stessi sono ben individuati e salvaguardati da una specifica disciplina.

Nel territorio comunale non sono presenti aree di tipo SIC (Sito di Importanza Comunitaria), SIR (Sito di Importanza Regionale), ZSC (Zone speciali di Conservazione) o ZPS (Zone di Protezione Speciale).

La variante opera esclusivamente nell'ambito di contesti specifici e localizzati oppure interviene su aspetti procedurali nell'ambito di previsioni già contemplate nell'attuale strumentazione urbanistica comunale e pertanto non prevede l'esecuzione di nuove previsioni rispetto a quanto già fissato dal vigente R.U.

Valutazione degli effetti attesi

Rispetto al quadro analitico di riferimento, descritto nei paragrafi precedenti, le previsioni della Variante non producono nuovi impatti significativi rispetto alle vigenti disposizioni normative.

Eventuali misure compensative

Dalla valutazione degli effetti attesi e della compatibilità ambientale degli interventi, dato che la Variante in oggetto non riguarda nuove previsioni urbanistiche e non introduce effetti ambientali significativi, non risultano necessarie misure di riduzione e compensazione salvo comunque necessità di procedere alla redazione di verifiche specifiche in occasione della presentazione/rilascio dei titoli edilizi.

Richiami alle Conclusioni sulla Quarta Variante al R.U.

Si riporta di seguito il contenuto del seguente paragrafo inserito nel rapporto preliminare allegato alla quarta variante al R.U.

Risulta abbastanza singolare confrontare una variante urbanistica con i contenuti dell'allegato I della LR 10/2010. Appare infatti che i contenuti dell'allegato si adattino in modo più calzante a progetti specifici e puntuali sui quali risulta più comprensibile formulare risposte e considerazioni in corrispondenza con esso.

Venendo ai contenuti dell'allegato I si evince quanto segue:

- *la variante urbanistica produce ovviamente previsioni, che ripetiamo ricalcano quelle vigenti, la variante di per se non stabilisce un quadro di riferimento con altri progetti od altre attività in quanto essa è attualmente valutata ed è stata valutata, al momento della sua prima redazione, in relazione con l'insieme delle previsioni che interessano l'intero territorio (ci riferiamo agli aspetti infrastrutturali, ai valori del territorio e degli edifici, al dimensionamento degli standard ecc);*
- *la variante urbanistica non influenza altri piani e programmi gerarchicamente ordinati, come già detto nella parte che affronta la coerenza della variante con gli altri atti di pianificazione vigenti;*

- gli aspetti ambientali e paesaggistici trovano il loro fondamento negli studi di supporto al PS e nelle scelte già operate nell'ambito del R.U. Nel suo complesso il Piano di Castelfiorentino concentra lo sviluppo urbanistico nel fondovalle del fiume Elsa, quella residenziale all'interno della grande area tracciata dalle due circonvallazioni, quella industriale perseguendo l'obiettivo di conformare zone relativamente estese e monofunzionali e infine, quelle nel territorio aperto aggiungendo nuovi elementi a nuclei edificati esistenti. Le addizioni residenziali trovano luogo all'interno del centro urbano posto tra le due circonvallazioni, operando scelte evidentemente sostenibili. Il piano costruito con la L.R. 5/95 persegue lo sviluppo sostenibile evitando debordamenti dei margini e salvaguardando il territorio aperto, la variante urbanistica al RU, come già detto, ripropone le previsioni vigenti non andando a interessare nuove aree;

- per la variante urbanistica non si individua, per sua natura e dimensione, rilevanza tale da interagire con piani locali o con programmi comunitari che attengono alla promozione dello sviluppo sostenibile e, nello stesso tempo, non ha nessuna rilevanza rispetto a piani o programmi connessi alla gestione dei rifiuti od alla protezione delle acque.

Esame della assoggettabilità della Variante a VAS

In relazione ai contenuti della Variante al RU e degli effetti ambientali attesi, si possono trarre le seguenti conclusioni rispetto ai criteri di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla LR 10/2010 (allegato 1 e art. 22).

- La Variante non genera impatti significativi o rilevanti per le loro caratteristiche di probabilità, durata, frequenza, reversibilità e cumulabilità;
- La Variante riguarda modifiche di natura localizzativa e procedurale di interventi già contemplati e previsti all'interno della vigente strumentazione urbanistica comunale e pertanto non si prevede la esecuzione di nuovi interventi urbanistici;
- La Variante non introduce rischi significativi per la salute umana;
- La Variante non riguarda aziende a rischio e con produzioni insalubri o pericolose;
- Con la Variante in oggetto non è da prevedersi il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- Il quadro conoscitivo ambientale, anche se riferito alla situazione della quarta variante al R.U., risulta adeguatamente aggiornato ed approfondito;
- Per quanto riguarda l'uso intensivo del suolo, la Variante non determina incrementi delle capacità edificatorie del Piano;
- La Variante non interessa aree vulnerabili o di valore naturale o culturale;
- La Variante non riguarda aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, come aree ZPS, SIC, SIR;
- Le modifiche previste sono compatibili con la pianificazione sovraordinata e con gli strumenti urbanistici comunali;
- Non si modificano in modo sostanziale i parametri del R.U., e non si varia in modo significativo il quadro di riferimento per progetti ed altre attività;
- Non si introducono modifiche che influenzano in modo significativo altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, rispetto al quadro delineato dagli strumenti vigenti;
- Le modifiche introdotte non sono rilevanti rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Per le ragioni sovraesposte, considerato che la Variante introduce modifiche minori e che non comportano impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010, e considerato quanto evidenziato nei precedenti

capitoli, si ritiene di poter affermare che la Variante non determina nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per la salute umana o per lo stesso ambiente od impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. Di conseguenza si ritiene non necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la presente Variante al Regolamento Urbanistico.