

ValSAT- VAS e sintesi non tecnica

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico	Marco Bertani
approfondimenti disciplinari	Valeria Spinato Andrea Anceschi, Matilde Bianchi, Luca Cingi, Carlotta Morini, Marina Parmiggiani, Sara Pedroni, Paolo Pellati
gruppo di lavoro	Fabrizia Barbieri, Mirna Bedeschi, Antonella Forlè, Patrizia Franceschini, Maria Grazia Grasselli, Mariapia Terenziani, Giuseppe Zecchetti
coordinamento amministrativo	Giovanna Vellani Claudia Bortolani, Elena Colli, Cristina Romani, Alessandra Sedezari

Indice

1. PREMESSE.....	3
2. FINALITÀ DELLA ValSAT-VAS e RIFERIMENTI NORMATIVI.....	5
3. METODOLOGIA.....	8
4. RAPPORTO AMBIENTALE.....	9
4.1 Sintesi dei contenuti del RUE.....	9
4.2 Definizione degli obiettivi e dei contenuti principali della variante.....	10
4.3 Valutazioni specifiche in merito agli effetti significativi sull'ambiente.....	15
4.4 Sintesi delle valutazioni in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale.....	20
4.5 Monitoraggio.....	21
4.6 Sintesi non tecnica.....	23

1. PREMESSE

Il Comune di Reggio Emilia è attualmente dotato degli strumenti urbanistici adeguati alla normativa regionale urbanistica in materia (ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.):

- Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio, approvati con DCC n°5167/70 del 05/04/2011; contestualmente è stata approvata la Classificazione Acustica, poi variata con DCC n° 127 del 20/10/2014;
- Piano Operativo Comunale, approvato con DCC n°9170/52 del 17/03/2014. In seguito è stata approvata con DCC n°68 del 13/04/2015 una variante per l'inserimento di nuovi interventi (ANS2-2b via Luxemburg, PRU_IP-4 Città storica di Reggio Emilia - il sistema urbano delle piazze, PRU_IP-6 Ospizio) e con DGC del 23/12/2014 una variante per l'inserimento del PRU_IP-1a Area Reggiane (Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini).

Il PSC e il RUE sono stati modificati con una variante, approvata con DCC n°1278/8 del 21/01/2013, relativa alla realizzazione di un impianto di Trattamento preliminare Meccanico Biologico (TMB) dei rifiuti urbani residui dalla raccolta differenziata.

Il RUE è stato modificato con una variante normativa, approvata con DCC n°9602/51 del 25/03/2013, per correzione di errori materiali, adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute specificazioni al disposto regolamentare.

Con DCC n°85 del 04/05/2015, è stata approvata un'ulteriore variante normativa al RUE per correggere errori materiali, aggiornare lo strumento rispetto a specifiche disposizioni sovraordinate e sopravvenute, favorire i processi di rigenerazione urbana, introdurre un maggior controllo amministrativo nell'accreditamento di usi di particolare impatto urbanistico e sociale, aggiornare la normativa al quadro di riferimento attuale per la qualità energetica degli edifici, razionalizzare le dotazioni di parcheggi pertinenziali e regolamentare l'insediamento di impianti di biometano, biogas e biomassa nel territorio rurale.

Successivamente sia PSC che RUE sono stati interessati da una variante, approvata con DCC n°168 del 21/09/2015, finalizzata a disciplinare la programmazione delle previsioni urbanistico-territoriali in ordine alla localizzazione dell'uso b17 "attività ludico-ricreative con problematiche di impatto".

Con DCC n°229 del 21/12/2015 è stata adottata una variante a PSC e RUE finalizzata alla riclassificazione urbanistica di aree comprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione.

Contestualmente, con DCC n°230 del 21/12/2015 è stata adottata una variante al RUE relativa alle norme di attuazione per il territorio rurale e alla disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico.

Il RUE e il POC sono stati inoltre modificati con una variante, approvata con DCC n°119 del 20/06/2016, finalizzata alla riclassificazione della categoria d'intervento del Palazzo dello sport "Giulio Bigi" e contestuale inserimento in POC.

Il RUE vigente è composto da elaborati normativi e cartografici e precisamente:

Elaborati normativi

R1 - Norme di attuazione

R1 - Norme di attuazione - ALLEGATI:

ALLEGATO C - Disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi

ALLEGATO D - Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore

Elaborati grafici

R2 - Sintesi delle previsioni (scala 1:20000)

R2.1.1 - Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Area urbana (scala 1:10000) e Città Storica: sintesi disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici, vincoli e tutele (scala 1:4000)

R2.1.2 - Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Frazioni e forese (scala 1:10000)

R3.1 - Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana (scala 1:5000) e Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici (scala 1:2500)

R3.2 - Disciplina urbanistico-edilizia - Frazioni e forese (scala 1:5000)

R4 - Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico tipologico

2. FINALITÀ DELLA ValSAT-VAS e RIFERIMENTI NORMATIVI

A livello comunitario la Direttiva 2001/42/CE disciplina la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e prevede che la valutazione del piano sia concepita come un documento in cui sono evidenziati i potenziali impatti negativi sul territorio e le misure idonee per mitigarli e ridurli.

Le indicazioni di tale direttiva sono state recepite in Italia con il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (c.d. Testo Unico ambientale) e in Emilia Romagna con la L.R. 9/2008.

La L.R. 9/2008 e la successiva L.R. 6/2009 stabiliscono che la VAS per i piani urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000 e s.m.i. sia costituita dalla valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT), di cui all'art. 5 della stessa della L.R. 20/2000.

Lo scopo della ValSAT è quello di valutare la coerenza delle scelte di piano rispetto agli obiettivi generali di pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani redatti dagli enti di livello superiore e dalle disposizioni normative di livello comunitario, nazionale e regionale.

L'art. 5 della L.R. 20/2000 (modificato dalla L.R. 6/2009) al comma 1 prevede che “... i Comuni, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, nell'elaborazione ed approvazione dei propri piani prendono in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, provvedendo alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) degli stessi, in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente) e alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa.”

Lo stesso art. 5, al comma 2, prevede inoltre che “...A tal fine, nel documento preliminare e in un apposito documento di ValSAT costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo di cui all'art. 4 e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano. Gli atti con i quali il piano viene approvato danno conto, con la dichiarazione di sintesi, degli esiti della ValSAT, illustrano come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indicano le misure adottate in merito al monitoraggio.”

Sia il PSC che il primo POC di Reggio Emilia sono dotati di una specifica ValSAT.

Per il PSC:

- V1 - ValSAT preventiva
- V2 - Esiti della ValSAT-VAS e sintesi non tecnica

Per il POC

- PO.2.2 - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC

Per la 1° variante al POC:

- Rapporto ambientale e Sintesi ValSAT

Le suddette ValSAT sono finalizzate a considerare gli effetti sul territorio delle previsioni dei piani urbanistici, al fine di assicurare che le scelte pianificatorie attinenti i processi di trasformazione del territorio propongano complessivamente un bilancio positivo, ovvero comportino un miglioramento della qualità del territorio, sotto i profili ambientale, insediativo e funzionale, ai sensi della L.R. 20/2000.

La modifica ed integrazione della L.R. 20/2000 avvenuta con la L.R. 6/2009, ed in particolare l'art. 29, prescrive inoltre che *“Il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificatamente individuate dal PSC e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi”*, consentendo quindi al RUE, per queste parti, di assumere un ruolo di vero e proprio *“strumento di pianificazione”*.

Tale ruolo pianificatorio assume quindi in sé l'obbligo di dotare il RUE anche della ValSAT riferita alle parti da esso disciplinate sotto il profilo urbanistico.

Questa tesi è avvalorata anche da quanto riportato nella circolare regionale prot. 2010/23900 del 1° febbraio 2010, che al punto 3.5.1 indica che *“il RUE deve essere sottoposto a valutazione ambientale per le parti che disciplinano gli usi e le trasformazioni ammissibili. In particolare dunque, il RUE deve vedere tra i suoi elaborati costitutivi la ValSAT, riferita a dette previsioni pianificatorie, trovando applicazione tutti gli adempimenti e le fasi procedurali disciplinate dall'art. 5 della L.R. n. 20 del 2000, ...”*.

I dispositivi legislativi, pertanto, affermano contemporaneamente sia la necessità che i contenuti del RUE siano coerenti con le caratteristiche del territorio e con i conseguenti limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile, secondo quanto definito dal PSC, sia che l'intero processo di elaborazione delle previsioni del piano sia accompagnato da un'attività di analisi e verifica che evidenzii i potenziali impatti ed effetti delle scelte operate ed individui le misure idonee ad impedirli, ridurli o compensarli.

Il RUE viene pertanto accompagnato da una Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), che assume anche il valore di VAS, data l'equivalenza tra i contenuti della ValSAT ai sensi della L.R. 20/2000 e quelli della VAS richiesta dalla legislazione nazionale.

Come specificato all'art.5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., per evitare duplicazioni della valutazione, la ValSAT ha come oggetto le prescrizioni di piano e le direttive per l'attuazione dello stesso, recependo gli esiti della valutazione dei piani sovraordinati e dei piani cui si porta variante per le previsioni e gli aspetti che sono stati oggetto di tali precedenti valutazioni.

Il presente documento si configura quindi come evoluzione dei contenuti complessivi della ValSAT di PSC, relativamente ai temi oggetto della presente variante.

Nello specifico, la presente ValSAT è rivolta a evidenziare come la disciplina urbanistica comunale, per le parti sottoposte a variante, contribuisca al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità e a valutare gli impatti potenzialmente negativi, individuando compensazioni e mitigazioni. Si dà atto che le indicazioni derivanti dalla ValSAT costituiscono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi.

3. METODOLOGIA

Ai sensi dell'art. 11 del Decreto Legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008, la fase di valutazione (VAS) deve prevedere la predisposizione di un Rapporto Ambientale, nel quale devono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano proposto potrebbe avere sul territorio, nonché le eventuali alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano stesso.

L'allegato VI del D.Lgs. 4/2008 elenca le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte di piani e di programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica. Il presente Rapporto Ambientale è quindi articolato nelle seguenti parti:

- sintesi dei contenuti dello strumento di pianificazione, che evidenzia le parti sottoposte a variante e quindi oggetto del presente Rapporto Ambientale (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera a);
- definizione degli obiettivi e dei contenuti principali della variante, che esplicitano come la variante assuma gli obiettivi del PSC, effettuando la verifica di coerenza rispetto a questi obiettivi e le scelte strategiche (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera e);
- valutazioni specifiche relative agli ambiti oggetto di variante e relative disposizioni edilizie, con individuazione degli eventuali effetti significativi sull'ambiente, tenendo conto delle possibili alternative (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera f) e delle misure atte ad impedire gli eventuali effetti negativi ovvero quelle idonee a mitigare, ridurre o compensare gli impatti delle scelte effettuate (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera g);
- sintesi delle valutazioni in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale dei contenuti della variante (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera h);
- monitoraggio degli effetti, in stretta connessione con quanto previsto nel Rapporto Ambientale del PSC (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera i);
- sintesi non tecnica (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera j).

Per ciò che riguarda invece l'Analisi dello stato di fatto (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera b, c e d), si rimanda alla ValSAT effettuata in occasione dell'approvazione degli strumenti urbanistici generali.

4. RAPPORTO AMBIENTALE

4.1 Sintesi dei contenuti del RUE

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) è uno strumento regolamentare, dotato di apposita normativa (elaborato R1 e relativi allegati), di cartografie redatte su base catastale (elaborati R2, R3.1, R3.2) e di schede tecniche (elaborati R4).

Il RUE, secondo quanto previsto dall'art. 29 della L.R. 20/2000, contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Stabilisce inoltre, in conformità con il PSC, la disciplina generale degli interventi di trasformazione negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, degli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare, nonché degli interventi negli ambiti prevalentemente residenziali e negli ambiti specializzati per attività produttive. Il RUE contiene inoltre la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili negli ambiti sopra citati, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Secondo quanto previsto dal PSC vigente (art. 4.1 delle NA), il RUE disciplina gli interventi edilizi all'interno dell'ambito della Città Storica (tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione) e specifica la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili in ciascuna delle unità fabbricative, individuando la classificazione tipologica e la relativa categoria di tutela, nel rispetto di quanto indicato dal PSC nella Tavola P7.4 "Vincoli e tutele per la Città Storica".

Oggetto della presente variante sono i seguenti elaborati di RUE:

Elaborati normativi

R1 - Norme di attuazione

Elaborati grafici

R3.1 - Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana (scala 1:5000) e Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici (scala 1:2500)

La variante ha previsto, inoltre, la predisposizione di un nuovo elaborato cartografico:

R5 - Individuazione del sistema urbano portante e rilevante di cui al capo 4.1 N.A. RUE (scala 1:5000)

4.2 Definizione degli obiettivi e dei contenuti principali della variante

Tra gli obiettivi prioritari perseguiti dall'Amministrazione Comunale vi è quello di valorizzare la Città Storica, obiettivo perseguito con un quadro di regole indicate dal PSC vigente che mirano alla conservazione del patrimonio storico (Capo IV - GESTIONE DEGLI INTERVENTI ORDINARI ATTRAVERSO IL RUE, art. 4.1 - Città storica), ma che si pongono in coordinamento con il Piano di Valorizzazione della Città Storica, attraverso la proposta di azioni mirate a promuovere l'uso del patrimonio storico non solo come bene culturale, ma anche come opportunità di implementazione di servizi e funzioni di attrattività per incentivare la residenza e la fruizione turistica.

In tale ottica sono stati già creati dall'Amministrazione Comunale dei canali di incentivo economico quali:

- riduzione degli oneri di urbanizzazione del 50%;
- riduzione di dotazioni territoriali P2 del 65%;
- riduzione del COSAP del 60%.

La variante in oggetto si inserisce in questo percorso, configurandosi come strumento di prosecuzione di quanto sopra descritto, oltre che come uno degli elementi di supporto, dal punto di vista normativo e gestionale, alla realizzazione di strategie, progetti e azioni previste dal Piano Strategico del Centro Storico 2016-2024, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale I.D. 90 del 21/04/2016: tale piano, infatti, delinea interventi di rigenerazione e riqualificazione per conferire, in particolar modo al Centro Storico, il ruolo, non solo di contenitore del patrimonio identitario e culturale, ma anche quello di grande attrattore ovvero di sistema economico integrato.

Obiettivo della presente variante al RUE è la concretizzazione di politiche che consentano alla Città Storica (in particolare al Centro Storico e alla prima espansione novecentesca) di rigenerarsi e acquisire una precisa unicità territoriale che la contraddistingua, rendendola attrattiva e produttiva.

Questo si esplicita nei seguenti **sotto obiettivi**, che vengono perseguiti attraverso una semplificazione normativa dell'articolato esistente, nonché attraverso ulteriori forme di incentivazione che si aggiungono a quelle già in essere:

- ridare slancio ad attività quali il commercio e l'artigianato di servizio (e conseguentemente al lavoro ad essi correlato) attraverso una maggior flessibilità di insediamento; questo obiettivo in particolare risulta condiviso con la variante al commercio di prossima adozione, relativa al

territorio comunale al di fuori della Città Storica, attraverso la quale s'intenderà ridurre la Sv ad oggi prevista dagli strumenti urbanistici, così da ottenere un effetto indotto di incentivazione del commercio nella Città Storica;

- incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio privato, attraverso soluzioni premianti che concedano benefici edilizi in termini di Su, volumi e dotazioni;
- perseguire la qualità urbana, quale diretta conseguenza degli interventi di recupero del patrimonio edilizio innescati secondo il principio esposto al punto precedente;
- rafforzare la vocazione alla residenza della Città Storica, naturale conseguenza dell'aver innescato un meccanismo di riqualificazione del patrimonio edilizio e di rivitalizzazione di attività che generano lavoro e servizi.

Di seguito si riportano in modo più dettagliato le modifiche normative previste dalla variante per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra:

a) in relazione agli usi e alle funzioni insediabili

- qualificazione funzionale degli immobili non utilizzati favorendone la riconversione e il riuso anche in forme temporanee, compatibilmente con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici;
- la possibilità di insediamento di tutte le funzioni elencate tra i tipi d'uso urbanistico A), B) ed E) (ad esclusione delle residenze turistico - alberghiere e3), in tutte le classi tipologiche di cui all'elaborato 3.1 del RUE, ad esclusione del Complesso di origine difensiva, per cui viene mantenuto l'articolato specifico vigente. Rimangono inoltre esclusi da tale possibilità gli usi: b6 (artigianato di servizio agli automezzi), b11.3 (grandi strutture di vendita) e b17 (attività ludico - ricreative con problematiche di impatto), così come gli esercizi commerciali destinati alla vendita mediante distributori automatici, i phone - center e internet point, questi ultimi se prospettanti le viabilità evidenziate nell'elaborato R5, redatto in coordinamento con la presente proposta di variante normativa, nonché l'uso b5.2, già precedentemente escluso dal Centro Storico, senza ulteriori distinzioni tra i diversi livelli o piani appartenenti all'unità fabbricativa, a condizione che vi siano i requisiti igienico sanitari e i criteri di sicurezza richiesti da normativa di settore;
- la possibilità di insediamento delle funzioni b10.4, b11.1, b12, b13, b14, b15 e b16 è consentita solo ed esclusivamente previa verifica di ammissibilità conseguente allo studio degli impatti relativi, mentre l'uso b11.2 è assentibile solo previa presentazione di un Progetto Unitario di valorizzazione;

- la possibilità di insediamento della funzione b8 ovvero la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali P1, finalizzata alla realizzazione di autorimesse ad impianto multipiano con parcheggi meccanici automatici o semiautomatici o a rampe, è consentita unicamente nelle unità fabbricative individuate in categoria 3 all'interno dell'ambito Acs1. Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) è richiesto un atto d'obbligo per regolare le forme di affitto/vendita dei parcheggi.

b) in relazione alle categorie e alle modalità d'intervento

- la individuazione, per tutti gli edifici ricadenti nell'Acs2, dell'attribuzione della categoria di intervento ai fini della progettazione esecutiva, con carattere presuntivo e non prescrittivo. In particolare, per gli edifici individuati in categoria 2b (qualora non classificati quali edifici del primo '900 nell'elaborato R3.1 di variante) e 3a, tramite la presentazione di un'analisi delle stratificazioni e delle trasformazioni storiche succedutesi nel tempo, viene consentita la realizzazione di interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE, sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio, e previo parere della CQAP.
- l'introduzione di una maggiore flessibilità di accorpamento delle unità immobiliari contigue con tipologia a schiera, mantenendo i criteri di salvaguardia delle identità storiche esistenti, per invertire il processo che ha determinato la frammentazione delle singole unità e lo snaturamento delle unità tipologiche, in particolare delle unità fabbricative a schiera;
- la possibilità del recupero di volumi e superfici legittimate in Sa o Su, che non siano individuate come superfetazioni da demolire nell'elaborato R3.1, con titolo abilitativo non oneroso se correlata in particolare al recupero/riqualificazione delle facciate prospicienti gli spazi pubblici;
- analogamente a quanto evidenziato al punto precedente, viene esplicitata la possibilità, nel caso di interventi di recupero della facciata dell'intera unità fabbricativa, ovvero di una parte di essa compiutamente identificabile, la conversione di Sa in Su di progetto o il recupero della Su correlata agli interventi proposti, con titolo abilitativo non oneroso, anche attraverso interventi di recupero dei sottotetti, secondo le caratteristiche prescritte dalla L.R.11/98 e s.m.i.
- la possibilità, nei soli ambiti Acs1 e Acs2 e solo per gli edifici assoggettati a categoria d'intervento 2 e 3, di realizzare terrazzi sui piani di falda, solo se non visibili da spazi

pubblici, con determinate limitazioni di superficie in relazione alla superficie complessiva dell'unità immobiliare di appartenenza e con limitazioni afferenti ai caratteri architettonici.

c) in relazione al progetto unitario di valorizzazione

Viene esteso l'utilizzo del progetto unitario di valorizzazione, già elencato nella normativa previgente e ne vengono definiti i contenuti minimi. Tale progetto, che può assumere anche la funzione del progetto di valorizzazione commerciale, è richiesto obbligatoriamente per la destinazione d'uso b11.2 e per i centri commerciali, gallerie e complessi commerciali di vicinato, nonché nel caso si vogliano introdurre ulteriori funzioni in deroga a quanto prescritto nell'art.4.1.4 delle NA di variante. Il progetto viene richiesto anche nel caso di accorpamento di più di tre unità, di modifica alle unità minime d'intervento e nel caso di recupero di Sa o Su in superfetazioni minori o fabbricati accessori.

d) in relazione ai casi di possibile riduzione delle dotazioni pubbliche

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla riqualificazione, alla rigenerazione degli edifici storici esistenti, nonché al consolidamento della rete preesistente delle dotazioni territoriali, è data la possibilità di non realizzare dotazioni di parcheggi pubblici (P2), così come previste dall'art.3.1.6 delle NA del RUE nei soli seguenti casi:

- interventi di natura conservativa (MS, RRC, RS) ristrutturazione edilizia e cambio d'uso per usi a1, b1, b2 e b5 all'interno dell'AcS1;
- interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

Tali modifiche normative risultano essere coerenti e conformi con gli obiettivi declinati dal PSC, come si evince dalla seguente tabella di verifica: essa si riferisce al confronto tra gli obiettivi della proposta di variante al RUE e quelli del PSC vigente (6 strategie e 15 linee di azione), per verificarne la rispondenza ambientale e territoriale. Ne consegue la coerenza di tali obiettivi con quelli dei piani sovraordinati (PTCP).

PSC VIGENTE		AMBITI TEMATICI DELLA VARIANTE RUE			
STRATEGIE	AZIONI DI PIANO	Incentivare il commercio e l'artigianato di servizio	Incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio	Perseguire la qualità urbana	Rafforzare la vocazione alla residenza
1. La città non si amplia, si trasforma	Limite all'espansione della città	+	+	+	+
	Contenimento della dispersione	+	+	+	+
2. La città si trasforma e si rinnova	Una rete di poli di eccellenza: nell'esistente le occasioni per disegnare il futuro	/	/	/	/
	Valorizzare la città storica	+	+	+	+
3. La città qualifica e riordina l'esistente	Riqualificazione diffusa	+	+	+	+
	Riqualificazioni specifiche	/	/	/	/
	Un nuovo modo di costruire ed abitare	/	/	/	/
4. La città si ammoderna	Mobilità	+	+	/	+
	Luoghi per la produzione	+	/	+	/
	Sistema commerciale	+	/	+	/
5. La città pubblica si rafforza	Azioni per l'edilizia sociale	/	/	/	/
	Piano dei servizi	/	/	/	/
6. Il territorio riconosce e valorizza le sue risorse	Opportunità di paesaggio	/	/	/	/
	Salvaguardare il territorio dell'agricoltura e, insieme, il patrimonio edilizio storico	+	/	/	/
	Rete ecologica e biodiversità	/	/	/	/

+ Incidenza positiva rispetto agli obiettivi del PSC

/ Nessuna incidenza

La verifica di coerenza mette a confronto, attraverso un sistema tabellare, le strategie e le azioni del PSC vigente con gli obiettivi generali della variante RUE: come mostrano i valori presenti, la variante RUE persegue alcune delle principali azioni individuate dalle strategie del PSC e pertanto risulta coerente sia con le politiche del PSC che con gli strumenti di pianificazioni sovraordinata (PTCP).

Dal punto di vista ambientale, la coerenza tra la variante RUE ed i contenuti della ValSAT del PSC è verificata soprattutto sulla base di due criteri:

- valutazione dell'impatto delle previsioni sull'ambiente;
- verifica degli indicatori di monitoraggio, a partire dal set adottato all'interno della ValSAT del PSC.

4.3 Valutazioni specifiche in merito agli effetti significativi sull'ambiente

I contenuti della presente variante non sono di natura strettamente ambientale, ma piuttosto di natura edilizia e sociale, finalizzati a riqualificare e promuovere il centro storico, favorendo nuove attività, implementando servizi e di conseguenza incentivando l'uso residenziale, il tutto relativamente ad una porzione di territorio da tempo urbanizzata e da attuarsi attraverso modifiche all'impianto normativo esistente che non prevedono la possibilità di interventi di sostanziale trasformazione del costruito né di significativi aumenti di carico urbanistico. Ciò non significa che non vi saranno ricadute sull'ambiente circostante, ma si può fin d'ora ipotizzare che tali impatti saranno di piccola entità, se non addirittura trascurabili.

In ogni caso si ritiene indispensabile che l'attuazione di tutti gli interventi consentiti dovrà essere eseguita con la massima attenzione alle tematiche dell'ambiente, dello sviluppo sostenibile, del risparmio energetico e della percezione della qualità dell'ambiente urbano.

ANALISI DELLE AZIONI PER MACROFATTORI

1. Vincoli

Come noto, la Città Storica presenta numerosi edifici di pregio storico-architettonico, se non addirittura vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004. Tutti gli interventi consentiti con la presente variante su tali immobili dovranno pertanto essere formulati nel pieno rispetto delle loro caratteristiche storico-architettoniche, come già ribadito negli stessi articoli di RUE.

Nella Città Storica non sono presenti vincoli di tipo strettamente ambientale, quali aree a rischio idrogeologico, fasce di tutela ambientale o paesaggistica dei corsi d'acqua. Non sono inoltre presenti insediamenti produttivi o industrie a rischio di incidente rilevante.

Come gran parte della città, l'area è ricompresa nella fascia C del PAI (inondabile in caso di

piena catastrofica) relativa al Crostolo, rischio comunque minimizzato da interventi quali le casse di espansione tra Rivalta e Puianello.

Rispetto alla permeabilità, non si prevedono variazioni rispetto alla situazione attuale, vista la pregressa impermeabilizzazione quasi completa del costruito.

L'intero Centro storico è soggetto ad un generico rischio archeologico: nel caso in cui gli interventi previsti comportino scavi, sarà necessario condurre indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza Archeologica.

2. Fattibilità geologico-sismica

La variante in oggetto prevede, tra le varie cose, l'ampliamento delle destinazioni d'uso insediabili, in particolare nuove attività commerciali e terziarie. Ne consegue la naturale possibilità che ciò dia adito a interventi di adeguamento/ampliamento degli spazi già presenti negli edifici, anche con attività di scavo a livello interrato.

A tal proposito, però, non è possibile effettuare valutazioni specifiche, che sono necessariamente relative all'esame dei singoli interventi che verranno progettati. Essi dovranno pertanto essere corredati da indagini puntuali e specifici calcoli di progetto (Relazione Geologica, Modellazione Sismica e Geotecnica) ove richiesto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni, i quali valuteranno la fattibilità di detti interventi, assumendo carattere di cogenza per la fase esecutiva.

3. Mobilità e inquinamento atmosferico

Gli obiettivi di riqualificazione e rivitalizzazione della Città Storica contenuti nella presente variante non potranno che avere come effetto collaterale (voluti) un aumento della frequentazione di tale area della città, e quindi un aumento della mobilità verso di essa, che non necessariamente determinerà un massiccio aumento del traffico automobilistico e delle correlate emissioni climalteranti. E' infatti plausibile che l'afflusso vada ripartendosi sulle varie modalità di accesso alla Città Storica (automobilistica, ciclabile, pedonale, trasporto pubblico).

L'accessibilità tramite trasporto pubblico è elevata in quanto il centro storico della città è raggiunto da tutte le linee urbane ed extraurbane, alcune delle quali lo attraversano e altre ne percorrono il perimetro lungo i viali di circonvallazione, raggiungendo comunque il Centro di Interscambio Linee Urbane presso la Caserma Zucchi, che si trova vicino al centro della città.

Risulta elevata anche l'accessibilità con il mezzo privato, in quanto sono presenti numerosi posti auto distribuiti in vari punti della città, tra parcheggi scambiatori (ad esempio Polveriera e Cecati) collegati al centro città dal servizio di Minibù, grandi aree di parcheggio a ridosso del centro (Caserma Zucchi, parcheggi lungo i viali di circonvallazione) e piccole aree di parcheggio

su struttura privata (ad esempio parcheggio ACI di via Nacchi).

Tra questi, i parcheggi vicini e dentro il centro storico sono a pagamento, nell'ottica di disincentivazione all'uso dell'auto privata nelle aree centrali della città, a favore di politiche che favoriscano gli spostamenti sostenibili quali la bicicletta, la mobilità pedonale e il trasporto pubblico o che comunque orientino l'accessibilità verso l'utilizzo non esclusivo dell'auto ma in un sistema combinato ad altri mezzi di trasporto, laddove esistano alternative di mobilità collettiva (TPL) o individuale (pedonalità, ciclabilità). Lo sviluppo di tali modalità di spostamento, efficienti dal punto di vista economico ed ambientale e maggiormente flessibili per gli spostamenti in ambito urbano, unitamente alla volontà di non delocalizzare i servizi presenti in Centro storico, risponde all'esigenza di costruire un centro città più fruibile tramite politiche che rendano più vive e frequentabili le vie e gli spazi pubblici.

A sostegno di tale politica, negli ultimi anni è stata incentivata inoltre la realizzazione di numerose piste ciclabili sulle principali arterie di accesso al centro storico.

Tutto quanto sopra in riferimento agli effetti indotti dall'inserimento di nuove funzioni di servizio (tra cui medio-piccole strutture commerciali) e terziarie, ma anche in previsione di un incremento dell'utilizzo della Città Storica ai fini residenziali, grazie alle possibilità di una sua maggior qualità urbana e di fruibilità in virtù di recupero di volumi, superfici, riqualificazione di facciate ed aumento di parcheggi pertinenziali consentiti dalle norme.

Si precisa inoltre che la possibilità di insediamento di usi b11.2 (medio-grandi strutture di vendita) è subordinato alla presentazione del Progetto Unitario di Valorizzazione, al quale si rimanda la valutazione dell'impatto sulla mobilità e l'inquinamento atmosferico.

Si può pertanto ritenere che gli effetti indotti sulla mobilità dalla presente variante siano di impatto trascurabile, in quanto l'attuale organizzazione delle infrastrutture viarie e dei relativi servizi sono strutturati per poter evolvere verso un loro potenziamento e comunque nell'ottica di incentivare la mobilità sostenibile, avendo inoltre effetti sul miglioramento della qualità dell'aria e sul controllo delle emissioni (CO₂ da trasporto, PM₁₀, ecc.) oltre che sul miglioramento del clima acustico.

4. Risparmio energetico ed emissioni climalteranti

Relativamente a tale aspetto, non si ritiene che la variante abbia un impatto significativo, in quanto si incentivano interventi edilizi che, se aventi una ricaduta da un punto di vista energetico, sono regolamentati dalla vigente normativa regionale in materia di requisiti minimi di efficienza energetica.

Pertanto l'aspetto di fabbisogno energetico e di emissioni climalteranti legate principalmente alla climatizzazione degli edifici richiederà solo la massima attenzione alle norme vigenti in fase di progettazione e realizzazione degli interventi.

5. Conformità acustica dell'area

Relativamente a tale aspetto si ritiene che la variante in oggetto non indurrà variazioni significative rispetto alla situazione attuale, visto l'elevato e naturale livello di urbanizzazione della Città Storica con conseguente presenza di attività antropiche e relativo tasso di inquinamento acustico. Questo con particolare riferimento alla previsione di insediamento di nuove funzioni terziarie e di servizio a basso impatto acustico, nonché all'incremento del livello di residenzialità dell'area.

Per quanto riguarda invece l'insediamento di nuove funzioni più impattanti, si precisa che la variante ha escluso quelle a maggior impatto acustico, quali b6 (artigianato di servizio agli automezzi), b11.3 (grandi strutture di vendita), b17 (attività ludico - ricreative con problematiche di impatto) e b5.2 (artigianato di produzione, lavorazione e vendita alimentare non ricompreso nell'uso b5.1) e ha previsto l'insediamento di usi quali b10.4 (attività di svago, riposo, esercizio sportivo), b11.1 (medio piccole strutture di vendita), b12 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), b13 (attività espositive, fieristiche, congressuali), b14 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche di impatto), b15 (attività sanitarie ed assistenziali), b16 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca) solo previa verifica di ammissibilità conseguente allo studio degli impatti relativi (tra cui anche quello acustico) e l'uso b11.2 solo previa presentazione di un Progetto Unitario di Valorizzazione, al quale si rimanda lo studio di impatto acustico.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre recentemente adottato il "Piano di Azione" (Piano di risanamento acustico del rumore generato da infrastrutture) ed ha in corso di revisione il "Regolamento per la disciplina delle attività rumorose", a testimonianza di un'attenzione costante al monitoraggio ed alla gestione della tematica del rumore.

6. Campi elettromagnetici

Non ci sono nell'area linee elettriche aeree, la zona è interessata da vari tronchi di linea a media tensione in cavo interrato. Tali cavi sono posti al di sotto del manto stradale e ciò fa sì che le fasce laterali di rispetto, considerate in ottica di cautela nei confronti dei potenziali effetti negativi dei campi elettromagnetici, si esauriscano nell'ambito della viabilità, senza interessare, se non in minima parte gli edifici.

Rispetto alla tematica dei campi elettromagnetici, non si prevedono variazioni di rilievo connesse alla variante in oggetto. L'eventuale incremento dei consumi connesso all'incremento di attività antropiche in edifici della Città Storica, se non compensato dai contestuali interventi di ammodernamento e riqualificazione energetica della struttura, potrà essere soddisfatto tramite le infrastrutture già presenti.

L'intorno dell'area conta varie installazioni di antenne radio base su differenti siti. L'istruttoria delle medesime è seguita con attenzione dall'Amministrazione e richiede nello specifico dettagliate Analisi di Impatto Elettromagnetico, valutate anche da ARPA in fase attuativa.

7. Approvvigionamento idrico, smaltimento e depurazione delle acque

L'approvvigionamento idrico della Città Storica avviene tramite rete acquedottistica, la quale fa riferimento al sistema acquedottistico denominato "Reggio Emilia". L'eventuale incremento dei consumi innescato dalla presente variante potrà, con ogni probabilità, essere soddisfatto tramite le infrastrutture già presenti.

Lo smaltimento delle acque bianche e nere avverrà altresì tramite i collettori gestiti da IREN che confluiscono all'impianto di depurazione di Mancasale, anch'esso in grado di supplire al nuovo carico. Per quanto riguarda i volumi di acque meteoriche che confluiranno in fognatura (vista la probabile condizione di rete mista che serve l'area), non si avranno significative variazioni rispetto alla situazione esistente, in quanto il grado di impermeabilizzazione del suolo non varierà, permettendo di ipotizzare il rispetto del principio di invarianza idraulica.

Si segnala che il quadro conoscitivo del PSC, poi aggiornato con il POC, derivante da indagini svolte anche con la collaborazione di ENIA-IREN e consorzio di bonifica, non segnala alcuna criticità idraulica specifica nell'area.

Non si prevedono variazioni di rilievo connesse alla variante in oggetto; ogni valutazione in merito è subordinata alla condivisione della progettazione infrastrutturale con gli enti gestori delle infrastrutture interessate.

8. Valutazioni sui rifiuti

La gestione dei rifiuti, dei quali si presume avverrà un aumento di produzione legato all'insediamento di nuove attività e all'incremento delle volumetrie a destinazione residenziale, avverrà in ottemperanza alle norme vigenti e con modalità concordate con l'ente gestore, anche per quanto riguarda la raccolta differenziata. Particolare attenzione sarà prestata al tema dei rifiuti derivanti dalle attività di cantiere, che verranno debitamente caratterizzati e gestiti.

9. Impatto sulla componente ecologica, naturalistica, paesaggistica

Vista la natura della variante in esame e soprattutto la localizzazione dell'area cui essa si riferisce, l'impatto sulla componente ecologico-naturalistica non sarà in alcun modo significativo, a meno che nelle ristrutturazioni che scaturiranno dalla variante in oggetto non vengano inseriti elementi di vegetazione quali tetti o pareti verdi, che miglioreranno la qualità

urbana.

Altrettanto dicasi per l'impatto sulla componente paesaggistica, per la quale le uniche considerazioni possibili sono quelle inerenti la qualità architettonica degli edifici e gli spazi di loro pertinenza a seguito degli interventi che verranno eseguiti, con particolare riferimento alla percezione di tali elementi dagli spazi pubblici circostanti. Ogni intervento di sistemazione, razionalizzazione, ammodernamento potrà in ogni caso avere effetti positivi, in particolare si pensi alla riqualificazione delle facciate degli edifici, piuttosto che alla organizzazione di parcheggi in edifici esistenti, che consentirà di contenere il fenomeno del "parcheggio su strada", restituendo un innalzamento della qualità urbana.

4.4 Sintesi delle valutazioni in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale

Per valutare le modifiche proposte dalla variante in ordine alla sostenibilità ambientale sono stati considerati i seguenti macrofattori: vincoli presenti nell'area oggetto di variante e sugli edifici in essa esistenti; suolo, in relazione alla sicurezza geotecnica e sismica; mobilità; risparmio energetico ed emissioni climalteranti; acustica; campi elettromagnetici, in relazione alla presenza di linee elettriche e stazioni radio base; ciclo idrico, in merito all'approvvigionamento, smaltimento e depurazione delle acque; rifiuti e componente ecologica, naturalistica, paesaggistica.

Dall'analisi effettuata si evidenzia che la maggior parte di questi macrofattori non risulta influenzata dalla variante in oggetto, pur evidenziandosi per alcuni di essi (rischio archeologico, aspetto geologico-sismico) la necessità di ulteriori approfondimenti da effettuarsi nelle successive fasi progettuali o comunque la necessità di valutazioni specifiche per valutare la fattibilità di insediamento di usi regolati.

In ogni caso non si evidenzia un impatto negativo su questi macrofattori, anzi su alcuni, quali ad esempio la componente paesaggistica, in termini di qualità urbana, può conseguire un impatto positivo.

In considerazione dell'analisi dei macrofattori ambientali e territoriali indagati, delle valutazioni sopra espresse e degli impatti prefigurati sulle componenti, è preventivamente possibile giudicare sostenibili gli impatti della variante rispetto agli strumenti previgenti.





4.5 Monitoraggio









Nel rispetto del principio di non duplicazione, e per garantire coerenza e facilità di gestione del processo di monitoraggio, si ritiene che la verifica degli effetti della variante al RUE debba essere condotta attraverso gli indicatori per il monitoraggio definiti nella ValSAT del PSC (elaborato V2 - allegato A, Misure per il monitoraggio) alla quale si rimanda.

Il set di 12 indicatori, correlati alle principali criticità ambientali riscontrate nel territorio e ai fattori di pressione che le determinano, risulta infatti essere uno strumento necessario per misurare i principali effetti ambientali delle scelte intraprese, tramite il monitoraggio degli aspetti quantitativi e qualitativi delle azioni di Piano nel tempo e per effettuare una valutazione periodica dei trend in atto, anche al fine di individuare eventuali misure di compensazione.

In occasione dell'approvazione del primo POC, a due anni dall'approvazione di PSC e RUE, si è compiuto il primo aggiornamento di monitoraggio della ValSAT e si è proceduto a redigere una sintesi in merito alle tendenze riscontrate negli ultimi anni, evidenziando non solo lo stato di fatto ma predisponendo anche una previsione di trend, relativa al compimento delle previsioni del POC stesso.

Di seguito viene illustrato il set di indicatori (individuati dalla ValSAT del PSC vigente e confermati anche nella presente ValSAT) e si riporta, per ognuno di essi, una sintesi in merito al trend ipotetico relativo alla presente previsione di variante.

aree protette e riserve naturali: variante ininfluyente (non previste)	
verde urbano a gestione comunale: variante ininfluyente (non previsto)	
interventi edilizi (nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione): variante con minimo incremento, in quanto viene incentivata la riqualificazione di edifici esistenti, consentendo solo l'eventuale recupero di volumi e superfici legittimate e/o la conversione di Sa in Su in relazione al recupero/riqualificazione delle facciate prospicienti gli spazi pubblici.	
uso del suolo (aree urbanizzate - artificializzate, agricole, naturali o seminaturali): variante migliorativa in quanto le azioni previste comportano il recupero del patrimonio esistente, senza prevedere ulteriore e nuovo consumo di suolo	

consumo di acqua da acquedotto (domestico e non domestico): variante ininfluyente, in quanto l'eventuale aumento dei consumi, derivante dall'insediamento di nuove attività terziarie e di servizio, nonché dall'aumento dell'uso residenziale, potrà con ogni probabilità essere soddisfatto tramite le infrastrutture già presenti (rete del sistema acquedottistico denominato "Reggio Emilia").	
consumo di gas metano per i diversi usi e numero di utenze fatturate: variante ininfluyente, in quanto l'eventuale aumento dei consumi, derivante dall'insediamento di nuove attività terziarie e di servizio, nonché dall'aumento dell'uso residenziale, potrà con ogni probabilità essere soddisfatto tramite le infrastrutture già presenti.	
edifici con possibilità di certificazione energetica: variante con minimo incremento, in quanto gli interventi che si vogliono incentivare con la presente variante possono comportare misure di efficientamento energetico nel rispetto dei requisiti minimi di legge. Tendenzialmente riguarderanno edifici di valore storico-architettonico per i quali la legge individua come priorità la conservazione dei caratteri storico-architettonici rispetto al raggiungimento di una migliore prestazione energetica.	
teleriscaldamento (abitanti serviti nel territorio comunale): variante ininfluyente, in quanto gli interventi non necessariamente determineranno nuovi allacci a tale rete.	
autovetture ogni 100 abitanti (indice di motorizzazione): variante ininfluyente, in quanto si ritiene che l'insediamento di nuove attività terziarie e di servizio, nonché l'incremento dell'uso residenziale, continueranno a distribuirsi sulle attuali forme di mobilità che si configurano in evoluzione a sostegno di un modello di mobilità sostenibile, alternativo a quello fondato sull'uso esclusivo dell'auto privata ovvero interconnesso con altre modalità di trasporto, servizi e strutture dedicate.	
trasporto pubblico urbano - estensione della rete: variante con minimo incremento, per i motivi di cui al punto precedente.	
parcheeggi scambiatori/centri di interscambio: variante con minimo incremento, per i motivi di cui sopra.	
percorsi ciclopedonali - indice di disponibilità (metri ogni 100 abitanti): variante con minimo incremento, per i motivi di cui sopra.	

Con l'intervento in oggetto si può concludere che si mantengano i trend individuati dalle precedenti ValSAT degli strumenti comunali, confermandone l'andamento o ponendosi in modo non significativo rispetto agli stessi.

4.6 Sintesi non tecnica

Il presente elaborato fornisce le informazioni atte a valutare gli impatti sull'ambiente derivanti dalla realizzazione degli interventi inseriti nella proposta di variante e costituisce Rapporto Ambientale (ai sensi del D.Lgs. 4/2008) ai fini della procedura di VAS, ad integrazione delle valutazioni già effettuate in ambito di ValSAT del PSC e del primo POC.

Si è provveduto ad analizzare gli obiettivi della presente variante, valutando la piena coerenza con quelli del PSC vigente, verificando la sostenibilità ambientale e individuando eventuali possibili impatti derivanti ovvero misure idonee per impedirli, mitigarli e compensarli.

La variante prevede una serie di modifiche agli articoli del Regolamento Urbanistico Edilizio relativi alla Città Storica, modifiche volte ad innescare un processo di rivitalizzazione tale da conferirle un nuovo valore funzionale e attrattivo.

In sintesi, tali modifiche auspicano a sortire i seguenti specifici effetti:

- incentivare nuove attività di servizio e terziarie, attraverso la semplificazione nell'insediamento di nuovi possibili usi negli edifici della Città Storica, oltre che la possibilità di un loro riuso temporaneo, unitamente a deroghe in materia di dotazioni territoriali (P2) per alcuni tipi di intervento;
- incentivare la riqualificazione della Città Storica nella sua parte prospiciente gli spazi pubblici (facciate), consentendo in cambio il recupero di volumi e superfici legittimate oltre che la conversione di Sa in Su;
- favorire una miglior qualità degli immobili e della loro fruizione, consentendo una maggior flessibilità di accorpamento delle unità immobiliari contigue, la realizzazione di aperture in falda, senza prospezione e/o visibilità dallo spazio pubblico, e da ultimo la realizzazione di parcheggi in strutture esistenti prive di valore storico-architettonico (categoria RE).

Questa riqualificazione del costruito e valorizzazione del patrimonio esistente è perseguita anche nell'ottica di una maggiore sostenibilità ambientale e di un minore consumo di suolo: l'Amministrazione Comunale ha infatti improntato la propria politica urbanistica al rispetto, alla tutela e alla valorizzazione del territorio, ponendosi tra gli obiettivi prioritari la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente ed il recupero dello stesso, al fine di non "appesantire" il territorio con nuove costruzioni e di non generare strutture in disuso, svuotate dalla propria connotazione territoriale e funzionale.

Per meglio specificare la ValSAT effettuata in occasione dell'approvazione degli strumenti urbanistici generali, è stata redatta un'analisi relativa alle componenti ambientali ovvero dei macrofattori quali vincoli, suolo (geologia e sismica), mobilità e inquinamento atmosferico,

inquinamento luminoso, risparmio energetico ed emissioni climalteranti, acustica, campi elettromagnetici, ciclo idrico, rifiuti e componente ecologica, naturalistica, paesaggistica.

Sono state pertanto effettuate valutazioni di sostenibilità in merito ai temi corrispondenti a questi macrofattori, che hanno consentito di evidenziare in maniera efficace i possibili punti di forza ovvero i possibili rischi e criticità derivanti dall'attuazione delle previsioni di variante: ne emerge un impatto positivo per quanto riguarda i temi del consumo di suolo, dell'efficientamento energetico e della componente paesaggistica (qualità urbana) ed un impatto di fatto non significativo su tutte le altre componenti.

L'analisi degli indicatori di monitoraggio di PSC ha poi evidenziato che la variante non influisce, se non positivamente, sulle componenti indagate, confermando di fatto i trend attuali.

In conclusione, considerando l'analisi dei fattori ambientali e territoriali indagati e le relative valutazioni sulle componenti, è possibile giudicare sostenibili gli impatti della variante rispetto agli strumenti previgenti.