

COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE

Provincia di Pistoia



PRIMA VARIANTE AL PS AVVIO DEL PROCEDIMENTO

LR 1/05, Art.15

e contestuale
terza Variante al RU

r e l a z i o n e

Progetto Variante PS
Arch. Giannino Biaggini

Progetto Variante RU
Arch. Francesco Copia, Responsabile Comunale dell'area
Urbanistica, Edilizia Privata e Residenziale Pubblica

Il Sindaco
Marcello Melani

L'Assessore all'Urbanistica
Filippo Zobbi

maggio 2013

Indice

Premessa.....	3
Definizione degli obiettivi della variante al PS	3
Statuto del territorio.....	6
Strategie atte a contrastare il cambiamento climatico	7
Disposizioni per il riutilizzo o la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti	7
Quadro conoscitivo di riferimento.....	8
Descrizione sintetica dello stato delle risorse	8
Aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora	9
Sistema degli insediamenti.....	9
Paesaggio e documenti della cultura.....	9
Sistemi infrastrutturali e tecnologici.....	10
Enti e organismi pubblici di riferimento	11
Contenuti e obiettivi della terza Variante al RU.....	12

Premessa

Il Comune di Sambuca Pistoiese è dotato di Piano Strutturale, adottato con delibera del C.C. n. 80 del 21/12/2002 e approvato con delibera del C.C. n. 18 del 14/05/2003; è altresì dotato di Regolamento Urbanistico, adottato con delibera del C.C. n° 20 del 29/04/2005 e successivamente approvato con delibere del C.C. n° 17 del 27/05/2006 e n° 33 del 27/09/2006. Il RU è stato oggetto di due varianti non sostanziali di cui la prima adottata con delibera del C.C. n° 22 del 01/09/2008 e approvata con delibera del C.C. n° 50 del 22/12/2008, la seconda adottata con delibera del C.C. n. 25 del 29/04/2011 e approvata con delibera del C.C. n. 31 del 15/07/2011.

Come si può intuire dalle date dei vari passaggi dell'iter progettuale sopra riportati, il PS non è adeguato al quadro normativo attuale e agli strumenti della pianificazione regionale e provinciale.

Per quanto sopra detto, l'Amministrazione avverte l'esigenza di sottoporre a variante generale il piano strutturale al fine di adeguarlo al nuovo quadro normativo, renderlo coerente agli indirizzi degli strumenti urbanistici sovra-comunali e sottendere correttamente le azioni del Regolamento Urbanistico.

Definizione degli obiettivi della variante al PS

In ragione dell'obsolescenza dello strumento vigente, il nuovo Piano Strutturale si pone come prioritarie le seguenti finalità:

- l'adeguamento alla LR 1/05
- coerenza al Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT) con particolare riguardo alla salvaguardia dei valori sintetizzati nell'atlante dei paesaggi
- coerenza al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC) con particolare riguardo alla sistemazioni territoriali e funzionali

Con riferimento alle finalità sopra espresse, si individuano i seguenti obiettivi generali:

- Garantire il permanente adeguamento del quadro conoscitivo come indispensabile strumento di sostegno delle azioni di governo e di valutazione degli effetti ambientali
- Tutelare quantità e qualità di aria, acqua, suolo ed ecosistemi e dare impulso a politiche di miglioramento delle risorse essenziali
- Tutelare la permanenza e la distribuzione della popolazione sul territorio comunale, considerate elementi essenziali di qualsiasi iniziativa di effettiva tutela degli equilibri territoriali
- Tutelare il patrimonio storico, artistico, architettonico, paesaggistico del territorio comunale
- Formulare indirizzi per la salvaguardia del paesaggio agrario e forestale e dare impulso alle attività agricole e all'agriturismo migliorando il presidio del territorio rurale

- Proteggere gli insediamenti dai rischi idrogeologici e di inquinamento ambientale individuando anche gli interventi di tutela dei corpi idrici
- Promuovere progetti ambientali sostenibili, da attuare mediante il coinvolgimento attivo delle parti sociali. Tali progetti possono anche riguardare la realizzazione di infrastrutture per la produzione di energia da fonti rinnovabili come parchi eolici e piccole centrali elettriche a biomasse o l'estensione della rete del gas, attualmente esistente nel contiguo comune emiliano di Granaglione, alla frazione di Pavana
- Perseguire una trasformazione sostenibile degli insediamenti, coerente con le esigenze di sviluppo sociale, economico e culturale degli abitanti, garantendo un adeguato livello quantitativo e qualitativo della dotazione di attrezzature e di servizi pubblici senza escludere contenute e mirate integrazioni
- limitare il consumo di suolo, promuovendo politiche di rigenerazione di insediamenti abbandonati e degradati
- Riconsiderare, pur con riferimento ai due punti precedenti, le capacità insediative del territorio comunale tenendo conto del forte spopolamento avvenuto nei decenni successivi alla seconda guerra mondiale
- Riconoscere la vocazione insediativa della parte settentrionale del territorio e la vocazione legata alla forte naturalità della parte del territorio posta a sud
- Incentivare lo sviluppo turistico attraverso la fruizione sostenibile delle emergenze insediative e dell'ambiente naturale
- Perseguire la semplificazione procedurale e la chiarezza normativa della strumentazione urbanistica

Riguardo al contenimento del consumo del suolo, la variante acquisirà la nuova configurazione del sistema insediativo che tiene conto degli stralci delle aree edificabili definiti in sede di piano complesso delle aree "R6" nella zona di Pavana, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 22/12/2008 (fig. 1).

Si tratta di due aree edificabili per complessivi mq 38.073 che, all'esame del pubblico avviso, emanato in occasione del sopra menzionato piano complesso, non sono risultate oggetto di alcun interesse edificatorio e che pertanto sono state ridestinate alla funzione agricola.

I due stralci possono rappresentare l'avvio di un processo virtuoso volto a determinare ulteriori riduzioni di aree edificabili pur mantenendo invariata la potenzialità edificatoria delle UTOE ed ancora molto bassa la densità insediativa

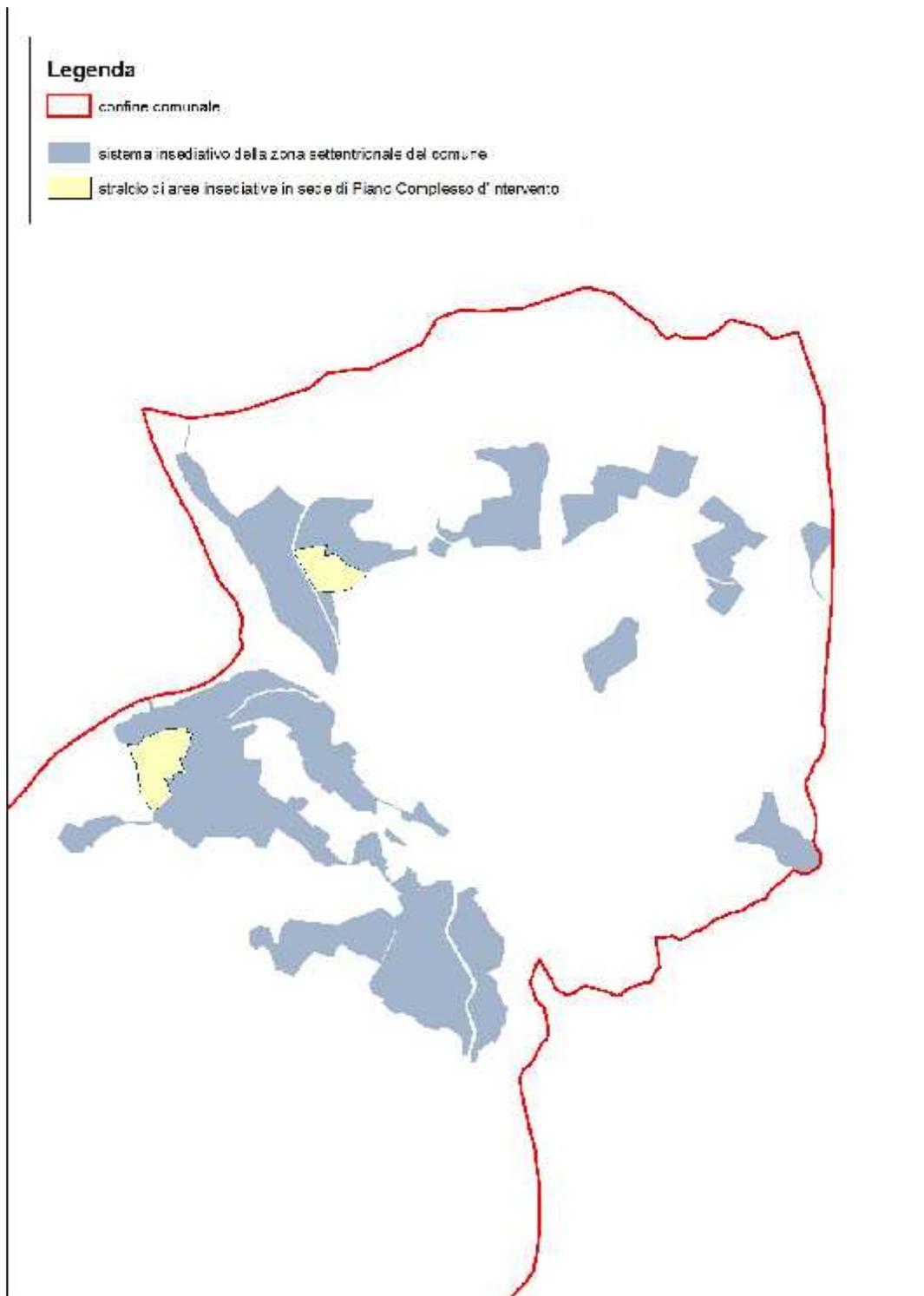


Fig. 1
in giallo le aree ridestinate alla funzione agro-forestale

Al fine di assicurare il raggiungimento degli obiettivi, il PS dovrà formulare indirizzi e prescrizioni riguardo a:

- Salvaguardia delle risorse essenziali del territorio con la definizione di strategie e modalità di azione e, in particolare, con la definizione del testo di riferimento per gli interventi diffusi sul territorio riferiti alle risorse stesse, in grado di consentire all'Amministrazione la sorveglianza e la corretta tutela dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio
- Valorizzazione delle peculiarità territoriali e, in particolare, dell'identità culturale delle comunità presenti nel territorio comunale
- Valorizzazione degli spazi pubblici in modo da connotarli come luoghi di socializzazione
- Formazione, mediante gli spazi di verde pubblico, di un tessuto connettivo, in grado di favorire la permeabilità ecologica degli insediamenti
- Promozione di azioni sinergiche tali che le potenzialità insite negli spazi urbani e nelle infrastrutture concorrano a valorizzare le modeste risorse presenti nei settori produttivo e terziario, con particolare riguardo alla rete distributiva commerciale
- Organizzazione della rete viaria secondo ordinate gerarchie che comportino, dove possibile, la separazione dei flussi a lunga percorrenza da quelli prettamente locali
- Valorizzazione della viabilità secondaria, anche storica, per il miglioramento della rete dei percorsi pedonali e escursionistici
- Promozione di politiche finalizzate all'incremento dei trasporti pubblici.

L'Amministrazione prevede, anche in ossequio agli impegni contratti in sede di finanziamento della variante al PS, di rivedere lo statuto del territorio, di promuovere strategie atte a contrastare il cambiamento climatico, di emanare disposizioni per il riutilizzo o la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

Statuto del territorio

Lo statuto del territorio del piano strutturale vigente denominato, ai sensi della LR 5/95, "statuto dei luoghi" risulta così articolato:)

- *Norme generali di tutela paesaggistica e ambientale*
- *Invarianti Strutturali, tipologie*
- *Invarianti Strutturali, individuazione*
- *Invarianti Strutturali, prescrizioni, obiettivi, indirizzi*
- *Sistemi Ambientali, obiettivi e indirizzi generali*
- *Sistema Ambientale dell'Acquerino*
- *Sistema Ambientale Occidentale*
- *Sistema Ambientale Centrale*
- *Sistema Ambientale Orientale*

- *Sistema Ambientale degli Ambiti Fluviali*
- *Centri e Nuclei Storici, norme generali*
- *Centri Storici, norme specifiche*
- *Tracciati viari di permanenza storica*
- *Siti ed emergenze archeologiche*
- *Alberi monumentali*
- *Edifici di valore storico-testimoniale*

Dalla lettura delle norme, ma anche solo dall'osservazione dei titoli sopra riportati, si evince la necessità di introdurre degli elementi correttivi per adeguare lo statuto alle prescrizioni contenute negli articoli 4 e 5 della LR 1/05 e per riferire le invariati ai valori ambientali individuati in sede di PIT e PTC.

In particolare, il "Sistema ambientale dell'Acquerino" e i sistemi ambientali "Occidentale", "Centrale" e "Orientale", ricadenti nell'ambito del pSIC "Tre Limentre – Reno" o posti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, sono disciplinate da specifici regolamenti e leggi e non richiedono sovrapposizioni regolamentari o statutarie che possono generare difficoltà interpretative e, in definitiva, uno scorretto uso delle risorse.

Strategie atte a contrastare il cambiamento climatico

Per le misure di riduzione della temperatura e dell'aridità dell'aria (fenomeno sinteticamente definito "isola di calore urbano"), peraltro ridotto in ragione della modesta estensione del sistema insediativo e della prevalente destinazione del territorio all'uso boschivo, il PS detterà indirizzi al regolamento urbanistico per limitare e compensare i fenomeni di innalzamento della temperatura e dell'aridità dell'aria attraverso misure di controllo dell'impermeabilizzazione delle superfici urbane e di ripristino, laddove possibile, di superfici permeabili, che contribuiscano a riequilibrare la rete di scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera.

Disposizioni per il riutilizzo o la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti

Il nuovo PS conferma l'indirizzo del piano vigente riguardo al prioritario recupero del patrimonio edilizio e della rete infrastrutturale esistenti rispetto all'occupazione di nuovo suolo.

Il problema del riuso assume peraltro nel territorio di Sambuca una connotazione particolare. Molti dei numerosi piccoli aggregati, localizzati nelle zone più impervie del vasto territorio comunale, risultano infatti abbandonati e in condizioni di progressivo degrado, circostanza dovuta a dinamiche socioeconomiche che esulano dalle capacità di azione degli strumenti urbanistici. Questi nuclei costituiscono una testimonianza fondamentale della presenza e del lavoro dell'uomo e sono da annoverare tra le invariati strutturali. Il PS deve dunque operare per arginare il degrado degli antichi borghi e affrontare il problema della rigenerazione degli insediamenti. In questo senso l'Amministrazione può giovare di recenti esperienze riguardanti il progetto per il recupero del Castello e il ripristino di alcuni tratti della "Via

Francesca", legato allo sviluppo del turismo escursionistico, già presente in misura importante nel territorio.

Quadro conoscitivo di riferimento

Il quadro conoscitivo su cui si fonda il Piano Strutturale vigente costituisce necessariamente il primo riferimento per la revisione dello strumento urbanistico comunale, revisione che dovrà tener conto degli abbondanti elementi di conoscenza del territorio messi a disposizione dalla strumentazione urbanistica sovracomunale (PIT e PTC)¹

Il quadro conoscitivo del piano strutturale vigente risulta così articolato:

- *Risorse ambientali*
 - *aspetti geomorfologici e paesaggistici*
 - *aspetti naturalistici*
 - *usi del suolo e struttura del territorio*
- *Demografia e residenze*
 - *aspetti demografici*
 - *abitazioni*
 - *distribuzione della popolazione sul territorio*
 - *la situazione dopo il 1991*
 - *le previsioni*
- *Attività produttive ed aspetti economico-sociali*
 - *la struttura produttiva*
 - *le attività agricolo-forestali*

Dalla lettura dell'elenco risulta evidente la necessità di aggiornare le conoscenze relative a questi punti (basti pensare agli aspetti demografici, che debbono essere aggiornati al 2011), ma anche la necessità di riferire gli elementi di conoscenza alle risorse di cui all'art. 3 della LR 1/05. Di fatto la Valutazione Ambientale Strategica e l'eventuale Valutazione di incidenza, riferita al pSIC "Tre Limentre-Reno", rappresenteranno la sede per gli approfondimenti riferiti allo stato delle risorse.

Poiché il vasto territorio comunale e le sue risorse sono stati oggetto di numerosi studi e ricerche, sarà indispensabile, in sede di revisione dello strumento urbanistico, raccogliere e sistemare in maniera rigorosa il materiale reperibile. In particolare sarà importante raccogliere ed analizzare gli elementi conoscitivi riferiti alle risorse storiche, alle presenze archeologiche e al patrimonio insediativo.

Descrizione sintetica dello stato delle risorse

Dalla "Relazione Tecnica Urbanistica di Piano Strutturale", si evince la modalità di approccio al tema delle risorse, definite "risorse naturali", che è ben sintetizzata nella seguente articolazione:

- *aspetti geomorfologici e paesaggistici*
- *aspetti naturalistici*

¹Alcune notizie del presente paragrafo sono tratte liberamente dalla Relazione Tecnica del vigente PS

- usi del suolo e struttura del territorio

Non mancano nel quadro conoscitivo del piano vigente analisi puntuali e pertinenti e tuttavia, confrontando le definizioni adottate con quelle presenti nell'art. 3 della LR 1/05, si ha la misura della necessità di una corretta sistematizzazione delle conoscenze riferite alle risorse essenziali ed ai servizi.

Aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora

In questa sede si ritiene importante accennare ai seguenti aspetti:

- Il territorio comunale ha caratteristiche prettamente montane con crinali posti a quote superiori ai mille metri, con acclività accentuate e spesso, in particolare sul versante tirrenico, superiori a 40-50%, con diffusi fenomeni di scoscendimento e crollo degli strati arenacei
- I corsi d'acqua importanti (Limentra di Treppio, Limentrella, Limentra di Sambuca e Reno) solcano con valli profonde il territorio
- la qualità delle acque, da indagini condotte dall'autorità sanitaria, risulta buona, particolarmente a monte dei centri abitati
- gli ecosistemi della fauna e della flora sono caratterizzati da un notevole grado di biodiversità peraltro tutelato dalla recente istituzione del pSIC "Tre Limentre-Reno", che si estende per 9.164 ettari, in gran parte nel territorio comunale. L'area protetta comprende la Riserva Naturale Biogenetica dell'Acquerino ed è, in buona misura (45,2%), di proprietà demaniale. Il patrimonio forestale, ancorché non inserito in area protetta, è ingentissimo. I boschi coprono infatti circa il 90% del territorio comunale.

Sistema degli insediamenti

Il territorio comunale presenta, riguardo all'assetto insediativo, aspetti peculiari rispetto ad altre realtà della montagna pistoiense essendo pressoché privo di case sparse e annoverando numerosi centri e nuclei, sorti in corrispondenza delle poche radure, ai margini delle strade o in prossimità dei corsi d'acqua. Nel corso degli anni sessanta/settanta del novecento, molti insediamenti, particolarmente quelli funzionali alle colture forestali e alla pastorizia, hanno subito un forte calo demografico e in qualche caso sono stati del tutto abbandonati con conseguente degrado del patrimoni edilizio.

Si segnala per la particolarità del suo assetto, per la localizzazione strategica, per il valore dei manufatti, il Castello di Sambuca, sorto nel Medio Evo come insediamento militare al confine tra il territorio di Pistoia ed il Bolognese.

Paesaggio e documenti della cultura

I numerosi fiumi, le accentuate incisioni vallive, l'orientamento NordEst-SudOvest delle aste fluviali con la netta separazione fra aree soleggiate e aree in ombra, zone più calde e zone più fredde, connotano in maniera forte il paesaggio. Un altro carattere peculiare è dato dalla copertura boschiva

pressoché ininterrotta nella parte meridionale del territorio. La parte settentrionale è caratterizzata dal profilo più dolce delle colline argillose del versante bolognese.

Il sistema insediativo è connotato oltre che dagli assetti urbani organici alla morfologia dei luoghi anche dal predominante uso della pietra, da caratteristiche tipologiche specifiche e dalle qualità formali piuttosto elevate dei manufatti edilizi. I materiali lapidei, utilizzati per le pavimentazioni stradali, per le murature e per le coperture rappresentano una costante del paesaggio tanto da fare di Sambuca uno dei capisaldi dell' "itinerario della pietra", inserito nei percorsi eco-museali della Provincia di Pistoia.

Oltre alla Rocca e alla Torre del Castello, il territorio comprende siti archeologici alto medievali, quali il complesso ecclesiale di Ponte a Rigoli e la Badia a Taona; numerosi percorsi stradali e, tra questi, la Via Francesca di Sambuca, probabile ramo della Via Francigena, e numerosi testimonianze dell'operosità della civiltà contadina, quali essiccatoi di castagne, mulini ad acqua, fucine, ecc.

Sistemi infrastrutturali e tecnologici

Riguardo alle infrastrutture per la viabilità, il territorio comunale è attraversato dalla statale n. 64, facente parte del sistema delle grandi direttrici nazionali. La SS 64 è interessata ad un progetto di variante che deve confrontarsi con un contesto paesaggistico molto delicato.

Si contano poi due direttrici di interesse provinciale ed un ramificato sistema costituito dalla viabilità locale principale e dalla viabilità di interesse ambientale e turistico.

Il territorio è infine attraversato dalla ferrovia Porrettana per la quale la variante intende confermare gli obiettivi e gli indirizzi del vigente strumento urbanistico tendenti a favorirne l'ammodernamento ed il potenziamento attraverso la riqualificazione delle quattro stazioni che servono il territorio comunale nonché dei rispettivi collegamenti viari con i centri abitati.

Riguardo agli altri aspetti infrastrutturali, le dotazioni risentono della particolarità del sistema insediativo, articolato in 69 centri e nuclei, alcuni molto piccoli e poco abitati, sparsi in un territorio molto esteso (77,54 kmq) e molto complesso in termini morfologici.

La variante dovrà affrontare il nodo del collegamento tra la direttrice viaria principale e l'area produttiva ubicata nella frazione di Pavana, sulla destra idrografica del Reno, il cui sviluppo è condizionato da serie difficoltà di accesso.

Gli acquedotti gestiti da "Publiacqua SpA" sono 18 e il sistema è integrato da alcune strutture private. Durante il breve periodo estivo di presenza turistica, alcuni acquedotti non riescono a soddisfare a pieno la crescita anomala del consumo idrico.

Riguardo allo smaltimento dei liquami, la frazione più popolosa, Pavana, dispone di un depuratore.

Lo smaltimento dei rifiuti solidi è assicurato dal consorzio interregionale COSEA.

Enti e organismi pubblici di riferimento

Di seguito, ai sensi dell'art.15 comma 4 lettera c della LR 1/05, si elencano gli enti a cui ricorrere in sede di revisione della strumentazione urbanistica comunale e in sede di Valutazione Ambientale strategica allo scopo di incrementare il quadro conoscitivo nonché gli enti ed organismi pubblici eventualmente competenti all'emanazione di pareri e nulla osta ecc. per l'approvazione del Piano Strutturale:

- **Regione Toscana** - Direzione Generale Politiche Territoriali e Ambientali Area Coordinamento Pianificazione del Territorio e Politiche abitative Settore Sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale provinciale e comunale - Via di Novoli n. 26 - Palazzo B - 50127 FIRENZE
- **Provincia di Pistoia** - Dipartimento Pianificazione Territoriale, Turismo e Promozione Servizio Pianificazione Territoriale, SIT, Turismo e Promozione Corso Gramsci, 110 - 51100 PISTOIA
- **Provincia di Pistoia** - Servizio Tutela Ambientale - Energia - Gestione Rifiuti - Bonifica Inquinamenti ambientali e Aree inquinate - Forestazione - Antincendi Boschivi - Servizio Difesa del suolo e Demanio Idrico - Piazza Resistenza, 54 - Pistoia - 51100 PISTOIA
- **Provincia di Pistoia** - Servizio Agricoltura, Patrimonio Naturale ed Ittio-faunistico - Gestione Aree protette - Via Mabellini 9 - 51110 PISTOIA
- **Autorità Bacino del Reno** - Viale Silvani, 6 - 40122 – Bologna- (BO)
- **Consorzio della Bonifica Renana** - Via S. Stefano, 56 - 40125 Bologna
- **Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pistoia** - per le questioni sismiche, idrauliche e geologiche - Piazza della Resistenza, 54 - 51100 PISTOIA
- **Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana** - Lungarno Anna Maria Luisa De' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE
- **Soprintendenza per i Beni Ambientali, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze di Pistoia e Prato** – Palazzo Pitti - Piazza dei Pitti, 1 – 50125 - Firenze- (FI)
- **Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana** - Via della Pergola, 65, 50121 – FIRENZE
- **Ufficio per la biodiversità del Corpo forestale dello Stato di Pistoia** – Via del Carmine, 8 – 51100 Pistoia
- **ARPAT** - (dipartimento area vasta Firenze – Prato e Pistoia) - Via N. Porpora, 22 - 50144 Firenze
- **Azienda Sanitaria Locale 3 Pistoia** – Via Matteotti, 19 - 51100 PISTOIA ;
- **Autorità Idrica Toscana 3 (Autorità di Ambito) - Medio Valdarno** - Via Verdi, 16 - 50122– Firenze- (FI)
- **ATO Toscana Centro - Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani** - Viale Poggi, 2 - 50125 - Firenze- (FI)

gli apporti e gli atti di assenso di cui titolo del presente paragrafo dovranno pervenire all'Amministrazione Comunale entro i termini stabiliti dalle leggi vigenti.

Contenuti e obiettivi della terza Variante al RU

Contestualmente alla prima variante al PS, l'Amministrazione intende avviare la terza variante al Regolamento Urbanistico, riconfermando nella sostanza gli obiettivi e le azioni del RU vigente, introducendo le modifiche necessarie a perfezionarne la coerenza allo strumento urbanistico comunale, verificando la fattibilità di alcune aree di trasformazione e intervenendo con modeste modifiche atte a rispondere, in termini sostenibili, alle esigenze espresse da cittadinanza e uffici comunali.

Richiamando gli obiettivi della variante al piano strutturale, cui dovranno riferirsi con coerenza le azioni del Regolamento Urbanistico, è possibile in questa sede formulare le ipotesi che di seguito si riportano.

La vocazione residenziale ed artigianale della porzione settentrionale del territorio comunale deve rafforzarsi anche mediante la realizzazione delle seguenti opere:

- Parcheggio pubblico in località Ponte della Venturina
- Centro di raccolta rifiuti in località Ponte di Teglia
- Parcheggio Pubblico in località Pavana di sotto
- Parcheggio Pubblico da individuare

La riqualificazione turistica della parte sud del territorio comunale sarà supportata dai seguenti interventi:

- Parcheggio pubblico in località Casa Morotti
- Parcheggio pubblico a servizio dell'abitato di Treppio
- Parcheggio Pubblico in località Castello di Treppio
- Parcheggio Pubblico in località Posola

La promozione di progetti ambientali sostenibili si tradurrà nella individuazione di aree dove realizzare piccole centrali a biomasse che, in prima ipotesi, vengono localizzate a Taviano, Pavana, Treppio e San Pellegrino. La variante verificherà altresì l'ipotesi della localizzazione di un parco eolico a Posola.

Il RU dovrà, per quanto possibile, individuare forme di agevolazione per il recupero del patrimonio abitativo esistente e, eventualmente, consentire modeste e mirate integrazioni degli insediamenti.

Riguardo alla partecipazione al processo formativo del RU, l'Amministrazione Comunale dovrà avvalersi di ogni forma utile al fine di rendere fattivo l'apporto della popolazione alla elaborazione delle varianti. Potrà anzitutto elaborare un documento programmatico aperto, contenente finalità, obiettivi, indirizzi della variante e attivare, attraverso la procedura del pubblico avviso, ai sensi dell'art.13 del Regolamento 09/12/2007 n. 3/R, una concreta forma di coinvolgimento della popolazione. Attraverso questa procedura, potrà essere

sottoposta a verifica pubblica la fattibilità delle aree di trasformazione presenti nel vigente RU, con particolare riguardo alle aree di tipo "R6" e "R7" . Potrà cioè, in prima ipotesi, essere proposta la reiterazione di queste previsioni, raccogliere la disponibilità all'attuazione delle stesse da parte di soggetti interessati o constatarne il disinteresse.

Questa procedura è già stata adottata con successo dall'Amministrazione in occasione del primo piano complesso di intervento approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 22/12/2008 ed ha determinato lo stralcio di alcune aree di trasformazione, circostanza che deve essere considerata come una virtuosa forma di verifica delle fattibilità delle previsioni.