



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 47 DEL 15 giugno 2016

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE - AVVIO PROCEDURA DI ASOGGETABILITA' EX ART. 22 E 23 L.R. N. 10/2010 (VAS) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA PER VARIANTE ALLA SCHEDA DI R.U.C. AT08 P.LE ALDO MORO ADIACENTE AD IMMOBILE IN VIA KENNEDY

L'anno **DUEMILASEDIC**i addì **15 (quindici)** del mese di **Giugno** alle ore 18,21 nella sala consiliare del Palazzo comunale, premesse le formalità di legge, si è riunito in seduta pubblica, di prima convocazione, il **CONSIGLIO COMUNALE**.

Proceduto, da parte della Presidente Laura Burgassi, all'appello nominale in apertura di seduta e accertato che al momento della discussione del presente argomento risultano presenti:

	Pres	Ass		Pres.	Ass
PESCINI Massimiliano Sindaco	x				
BECATTINI Duccio	x		LUMACHI Mariateresa	x	
BORGHI Davide	x		MALATESTA Maria Rosaria		x
BURGASSI Laura	x		MALQUORI David	x	
CORNELI Elisa	x		MATTEINI Sandro	x	
FARINA Enrico	x		PIAZZINI Luna	x	
GIULIANI Letizia	x		SILEI Luca		x
LANDI Niccolò	x		TRIPODI Beniamino	x	
LASTRUCCI Pamela	x		VOLPE Francesco		a.g.

Partecipano alla seduta gli assessori, non consiglieri comunali:

	Pres	Ass		Pres	Ass
Cavallini Consuelo	x		Molducci Chiara	x	
Ciappi Roberto	x		Viviani Donatella	x	
Masti Elisabetta	x				

Sono stati designati scrutatori i consiglieri: Malatesta, Piazzini.

Assiste all'adunanza con funzioni di Segretario la Dott.ssa Maria D'Alfonso.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la illustrazione dell'arch. Ronchi, responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, che spiega come ci sono 2 schede del R.U.C. che sono nate legate (ATRU 07 e AT08);

Uditi i seguenti interventi:

- Assessore Viviani: al di là degli aspetti tecnici interviene per sottolineare l'aspetto della decisione della Giunta sulla possibilità di questo intervento che parte dalla considerazione del forte impatto che avrebbe avuto questa scheda con due piani di parcheggio sotto terra, anche considerando che l'utilizzo dello Stianti ancora non è completo. I tempi, rispetto all'approvazione precedente, sono cambiati. Inoltre la possibilità di realizzare un edificio di 400 mq sembrava sovradimensionata rispetto alle esigenze del comune di realizzare un punto di informazione turistica ben evidente. Sapevamo dai precedenti della scheda che questo edificio di 400mq avrebbe dovuto essere messo in una posizione defilata perché la Soprintendenza era stata molto chiara; questo avrebbe contrastato con la necessità di una maggiore visibilità del punto informazioni turistiche.

-Farina (Cittadini per San Casciano): come discusso in commissione, questo intervento faceva parte del vecchio RUC. La scheda AT08 che è di proprietà pubblica ora prevede un qualcosa che non può che vederlo d'accordo, posto che l'amministrazione ha recepito un'istanza dei cittadini che era tra i primi punti del programma di mandato del gruppo di minoranza. Anticipa il voto favorevole.

-Lastrucci (P.D.): annuncia che il gruppo voterà favorevolmente, perché è un qualcosa di positivo per il paese. La viabilità ne gioverà sicuramente.

-Malquori (P.D.): dichiara, per il gruppo, di essere pienamente contento se ci sono punti di condivisione. Gli fa piacere che fosse uno dei punti del programma della lista civica, come lo era del PD. Personalmente ha seguito questo aspetto che recepiva un'esigenza dei cittadini. È d'accordo sull'ubicazione. Conferma il voto favorevole della maggioranza.

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16.03.2009 è stato approvato, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. Toscana 03.01.2005 n. 1, il Piano Strutturale del Comune di San Casciano in Val di Pesa;
- con deliberazione n. 43 del 18/06/2012 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico;
- con deliberazione n. 71 del 30/09/2013 è stata approvata la prima variante al Regolamento Urbanistico;
- con deliberazione n. 71 del 30 luglio 2015 è stata approvata la seconda variante al Regolamento Urbanistico;

Dato atto che l'art. 110 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUC prevede interventi di riqualificazione urbana mediante attuazione delle schede degli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato 1;

Vista la richiesta presentata il 18 aprile 2016 protocollo 7213, dal sig. Paolo Boretti (pratica 2016/0340) in merito al possibile scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria risultanti dalla realizzazione degli interventi previsti dalla scheda ATRU07 e dalla PEQ 1;

Preso atto che con deliberazione n. 129 del 23 maggio 2016 la Giunta Comunale, a fronte della richiesta sopra citata, si è dichiarata disponibile all'accoglimento della richiesta di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria depositata dal Sig. Boretti a condizione che:

- a) Venga valutata la fattibilità di realizzare un edificio per informazioni turistiche su Piazzale Aldo Moro per una SUL di mq 100 circa, studiati gli ingressi sulla via Cassia e le soluzioni riguardati le aree a parcheggio esistenti e di nuova realizzazione;
- b) Che il richiedente si renda disponibile alla redazione degli elaborati che *si rendessero necessari* alla variante della scheda AT08 del RUC al fine di sostituire le previsioni in essa contenute in merito alle possibilità edificatorie e alla previsione di due piani di parcheggio interrato;

Verificato che, sulla base delle considerazioni riportate nella deliberazione di Giunta sopra detta, emerge la necessità di procedere ad una Variante al Regolamento Urbanistico per modificare la scheda AT08 del RUC;

Considerato che la variante della scheda AT08 del Regolamento Urbanistico, che ha per oggetto la riduzione delle previsioni previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato senza comportare variante al Piano Strutturale, si può seguire il procedimento previsto dagli articoli 30 e 32 della LR 65/2014 relativi a varianti semplificate;

Vista la comunicazione del 9 giugno 2016 protocollo n. 12.049 con la quale il sig. Boretti si è reso disponibile alla redazione degli elaborati che si renderanno necessari per attuare la variante della scheda AT08 del RUC presentando quindi il Documento preliminare di Vas ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 10/2010 e s.m.i. Redatto dall'ing. Fabio Corsinovi;

Visto il D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii recante "Norme in materia ambientale", di recepimento ed attuazione delle direttive comunitarie, che disciplina le procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS) e per la valutazione di impatto ambientale (VIA) nell'ordinamento nazionale, quali procedure sistematiche interne al processo decisionale, a garanzia che gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione di piani e progetti siano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità ambientale;

Considerato che la Regione Toscana, in adempimento all'art. 35, comma 1, del D.Lgs.152/2006, ha adeguato il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto medesimo mediante la Legge Regionale n° 10/2010 e s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";

Dato atto che con la Legge Regionale n° 6/2012 sono state introdotte rilevanti modifiche al testo della citata L.R. 10/2010, concernenti, nello specifico le definizioni di "Autorità Procedente" e "Proponente" ridefinendone anche gli specifici compiti e le relative competenze che, sulla base del testo dell'art.4 della L.R. 10/2010 come modificato risultano così definite:

- **"Autorità Competente:** è la pubblica amministrazione o l'organismo pubblico individuati ai sensi dell'articolo 12, cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'espressione del parere motivato e che collabora con l'autorità procedente o con il proponente il piano o programma nell'espletamento delle fasi relative alla VAS;
- **"Autorità Procedente:** la pubblica amministrazione che elabora ed approva il piano o programma soggetto alle disposizioni della presente legge ovvero, ove il piano o programma sia elaborato dal soggetto di cui alla lettera l), la pubblica amministrazione che approva il piano o programma medesimo";
- **"Proponente:** eventuale soggetto pubblico o privato, se diverso dall'autorità procedente di cui alla lettera i), che elabora il piano o programma soggetto alle disposizioni della presente legge";

Dato atto altresì che, in relazione alla VAS, l'art. 12 "Autorità Competente", comma 1 della L.R. n° 10/2010, stabilisce che l'Autorità Competente deve possedere i seguenti requisiti:

- separazione rispetto all'autorità procedente;
- adeguato grado di autonomia;
- competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

Rilevato che il sopracitato art. 12 della L.R. n° 10/2010 prevede inoltre che, per i piani da essi approvati, i Comuni individuano, nell'ambito della propria autonomia, il soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente, nel rispetto dei requisiti di cui al punto che precede;

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 07/01/2013 con la quale è stato istituito all'interno dell'Amministrazione un Nucleo Tecnico per le procedure di VAS e VIA quale Autorità Competente per le procedure di VAS e per i piani e programmi di competenza comunale, e di VIA relativa a progetti, opere o impianti che dovrà espletare le attività riservate all'Autorità Competente ai sensi della LRT n. 10/2010, così come modificata dalla LRT 6/2012 così composto:

- Responsabile del Servizio LL.PP o suo delegato;
- Responsabile del Servizio Polizia Municipale o suo delegato;



- membro esterno in possesso di adeguate competenze in materia;

Preso atto che con Determinazione n. 169 del 18/11/2014 è stato riconfermato il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio del Comune di Tavarnelle quale membro esterno del Nucleo Tecnico in possesso di adeguate competenze in materia;

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 07/01/2013, ai sensi dell'art. 3 della LR 10/2010 in tema di VAS, che per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza dell'Amministrazione Comunale da atto che:

- l'Autorità procedente è il Consiglio Comunale, quale organo cui compete ai sensi della normativa vigente l'adozione e l'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;
- il proponente è il Servizio Urbanistica ed Edilizia, in quanto struttura preposta all'attività di formazione e redazione del Piano/Programma;
- il Nucleo Tecnico per le procedure di VAS e VIA si configura come un organismo tecnico a carattere permanente e dotato di autonomia tecnico-professionale, che le funzioni dell'Autorità Competente sono esplicitate ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i, nel rispetto dei requisiti di separazione rispetto all'autorità procedente e di adeguato grado di autonomia;
- l'Ufficio Autorità Competente per le procedure di VAS e di VIA emetterà le sue determinazioni mediante approvazione di un verbale, trasmesso alla Giunta Comunale per opportuna conoscenza ad al Consiglio Comunale per gli adempimenti previsti dai procedimenti in itinere;

Preso atto che la LR 10/2010 e s.m.i, prevede che l'autorità proponente possa essere anche un soggetto privato;

Vista pertanto la LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di Valutazione di Incidenza;

Dato atto che la presente variante, per la sua entità possa essere considerata una modifica minore e quindi assoggettabile alla sola procedura di cui all'art. 22 della LR 10/2010;

Visto l'art. 14 comma 1, Titolo II, Capo I della LR 65/2014 "Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti" il quale dispone che: "Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla 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), e dal decreto 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale);

Visto l'art. 30 comma 2, Capo IV della LR 65/2014 "Varianti semplificate al piano strutturale e Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia" il quale definisce:

"Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, comma 3, e che non comportano variante al piano strutturale";

Vista l'opportunità di procedere in tempi brevi alla risoluzione delle problematiche riscontrate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 129 del 23/05/2016, la variante avrà per oggetto le seguenti modifiche della scheda AT08:

- Riduzione della SUL realizzabile fuori terra da mq. 400 a mq. 100, con destinazione a direzionale di servizio per realizzare un edificio per informazioni turistiche;
- superficie coperta mq. 100;
- H max ml. 3,5;
- n. piani fuori : 1 piano fuori terra
- Eliminazione della previsione di realizzazione di piano interrato;
- Eliminazione della possibilità di costruire sotto la piazza di un parcheggio interrato di 2 livelli.
- Realizzazione di un parcheggio in prossimità del punto informazioni e di un parcheggio nell'area a valle del muro in pietra che sostiene l'attuale parcheggio all'interno del perimetro già individuato dalla scheda AT08, con accesso dalla nuova strada di collegamento con l'intervento della scheda ATRU07;

- Viene mantenuto l'obbligo di prevedere una adeguata dotazione di piantumazione nelle aree di margine a valle dell'intervento.

Ritenuto, ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, di inviare il documento preliminare al Nucleo Tecnico Comunale quale Autorità Competente per le procedure di VAS ed ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale individuati ai sensi dell'art. 20 della LR 10/2010:

- Regione Toscana settore "Strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale" e per conoscenza al Settore regionale "Per la Pianificazione del territorio";
- Provincia di Firenze Settore Pianificazione territoriale e valutazioni ambientali;
- Provincia di Firenze Settore bonifica siti inquinati;
- Provincia di Firenze Settore Comparti idraulici;
- Provincia di Firenze Settore Risorse idriche;
- Provincia di Firenze Settore Demanio fluviale;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici ed Artistici per le province di Firenze, Pistoia e Prato;
- Soprintendenza archeologica;
- A.R.P.A.T;
- Azienda USL di Firenze;
- Dipartimento dei Vigili del Fuoco di Firenze;
- Autorità di Ambito Ottimale (AATO) n. 3;
- ATO Toscana Centro ex ATO 6;
- Publiacqua Spa;
- Consorzio di Bonifica delle colline del Chianti;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Quadrifoglio;
- Toscana Energia;

Visto il documento di Rapporto Ambientale preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22, della LR 10/2010 predisposto dall'Ing. Fabio Corsinovi,;

Dato atto che la Commissione Consiliare Ambiente e Territorio nella seduta del 10 giugno 2016 ha analizzato i contenuti dell'avvio di procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;

Richiamato l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Preso atto del parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia in ordine alla regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000;

Dato atto che nella fattispecie non necessita parere di regolarità contabile;

Visto l'esito della votazione resa in forma palese:

- Presenti n. 14
- Voti favorevoli n. 14
- All'unanimità

DELIBERA

1) di avviare, in funzione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 a far data dalla trasmissione del documento preliminare all'Autorità competente ed ai soggetti competenti in materia ambientale relativamente al seguente argomento:

- Modifica della scheda AT08 di cui all'allegato 1 della NTA del RUC in riduzione delle previsioni vigenti ed in particolare:
 - Riduzione della SUL realizzabile fuori terra da mq. 400 a mq. 100, con destinazione a direzionale di servizio per realizzare un edificio per informazioni turistiche;
 - superficie coperta mq. 100;



- H max ml. 3,5;
- n. piani fuori : 1 piano fuori terra
- Eliminazione della previsione di realizzazione di piano interrato;
- Eliminazione della possibilità di costruire sotto la piazza di un parcheggio interrato di 2 livelli.
- Realizzazione di un parcheggio in prossimità del punto informazioni e di un parcheggio nell'area a valle del muro in pietra che sostiene l'attuale parcheggio all'interno del perimetro già individuato dalla scheda AT08, con accesso dalla nuova strada di collegamento con l'intervento della scheda ATRU07;
- Viene mantenuto l'obbligo di prevedere una adeguata dotazione di piantumazione nelle aree di margine a valle dell'intervento.

2) di approvare il Rapporto Ambientale Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 e s.m.i predisposto dall'Ing. Fabio Corsinovi ed allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;

3) di individuare ai sensi dell'art. 20 della LR 10/2010 i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana settore "Strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale" e per conoscenza al Settore regionale "Per la Pianificazione del territorio";
- Provincia di Firenze Settore Pianificazione territoriale e valutazioni ambientali;
- Provincia di Firenze Settore bonifica siti inquinati;
- Provincia di Firenze Settore Comparti idraulici;
- Provincia di Firenze Settore Risorse idriche;
- Provincia di Firenze Settore Demanio fluviale;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici ed Artistici per le province di Firenze, Pistoia e Prato;
- Soprintendenza archeologica;
- A.R.P.A.T;
- Azienda USL di Firenze;
- Dipartimento dei Vigili del Fuoco di Firenze;
- Autorità di Ambito Ottimale (AATO) n. 3;
- ATO Toscana Centro ex ATO 6;
- Publiacqua Spa;
- Consorzio di Bonifica delle colline del Chianti;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Quadrifoglio;
- Toscana Energia;

4) di inviare il Rapporto Ambientale preliminare al Nucleo Tecnico Comunale quale Autorità Competente per le procedure di VAS ed ai soggetti competenti in materia ambientale;

5) di verificare che la procedura, ai sensi dell'art. 22 comma 3 della LR 10/2010, debba concludersi entro il termine massimo di 30 giorni dalla trasmissione del documento preliminare ai soggetti sopra detti;

6) di disporre altresì che la presente deliberazione completa dei relativi elaborati sia messa a disposizione e resa accessibile, anche per via telematica attraverso l'inserzione sul sito internet del Comune, ai cittadini, ai soggetti competenti in materia ambientale, alle organizzazioni e al pubblico interessato di cui all'art. 4 comma 1 lett. p) della L.R. 10/2010 precisando che entro il termine di cui al precedente comma chiunque può prenderne visione e presentare eventuali osservazioni in ordine ai contenuti specifici della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

7) di prendere atto altresì della certificazione sulla regolarità del procedimento redatta, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, dal Responsabile del Procedimento, allegata al presente atto quale parte integrante.

Il Consiglio Comunale, altresì

Con separata votazione unanime resa dai n. 14 presenti e votanti,

DELIBERA

di dichiarare, al fine di poter consentire agli Uffici di svolgere celermente tutti gli adempimenti di legge sopra detti, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Seguono allegati:

- Allegato A): lettera del sig. Boretti Paolo;
- Allegato B): documento preliminare di VAS;
- Allegato C): scheda AT08.

Allegato A
C.C. n° 47/15.6.2016

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI
SAN CASCIANO VAL DI PESA

OGGETTO: Trasmissione Documento Preliminare di VAS, per l'area denominata dal RU come "AT08", posta in S. Casciano V.P. piazza A. Moro.

Il sottoscritto **Boretti Paolo**, legale Rappresentante dell'"**IMMOBILIARE VAL DI PESA di Boretti Paolo & C. s.a.s.**", con sede in San Casciano Val di Pesa, via Kennedy n. 4, codice fiscale e P. IVA 01783720483,

Premesso che:

- che in data 18/04/2016 il sottoscritto ha presentato istanza al sindaco per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dall'attuazione della scheda ATRU 07 posta in corrispondenza di Piazzale A. Moro e via Kennedy;
- che con delibera di Giunta del 23/05/2016 il comune di S. Casciano V.P. si è reso disponibile all'accoglimento della richiesta di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria depositata dal Sig. Boretti a condizione che:
 - Venga valutata la fattibilità di realizzare un edificio per informazioni turistiche su Piazzale Aldo Moro per una SUL di mq 100 circa, studiati gli ingressi sulla via Cassia e le soluzioni riguardati le aree a parcheggio esistenti e di nuova realizzazione;
 - Che il richiedente si renda disponibile alla redazione degli elaborati che si rendessero necessari alla variante della scheda AT08 del RUC al fine di sostituire le previsioni in essa contenute in merito alle possibilità edificatorie e alla previsione di due piani di parcheggio interrato

Tutto ciò premesso, lo scrivente ha redatto i documenti necessari all'avvio del procedimento a proprie cure e spese, tramite l'Ing. Fabio Corsinovi e pertanto

TRASMETTE ALLA S.V.

il DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS redatto ai sensi dell'Art. 22 L.R. 10/2010 s.m.i.

distinti saluti

Cerbaia V.P., Li 08/06/2016

Immobiliare Val di Pesa sas

Paolo Boretti

Allegato B
C.C. no 47/15.6.2016

Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)



DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS
(ai sensi dell'Art. 22 L.R. 10/2010 s.m.i)

per la Variante al Regolamento Urbanistico
relativa alla Scheda AT08

Ing. Fabio Corsinovi

Giugno 2016

Indice

Premessa.....	3
1. I CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA.....	5
2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	6
3. VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI EFFETTI E DEGLI IMPATTI.....	8
4. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE.....	9
Il Piano Strutturale	9
Il Regolamento Urbanistico	11
5. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE.....	14
6. CONSIDERAZIONI SULLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ.....	22

Premessa

Il presente Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano è elaborato ai sensi dell'art. 22 - *Procedura di verifica di assoggettabilità* della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Il Consiglio Comunale del Comune di San Casciano in Val di Pesa ha approvato il primo Regolamento Urbanistico con successive deliberazioni n. 71 del 30 settembre 2013 e n. 71 del 30 luglio 2015 sono state approvate la prima variante e la seconda variante del RU.

La Variante al RU oggetto del presente Documento Preliminare interessa in maniera specifica un'area del Capoluogo interna al centro abitato ed è finalizzata a perseguire i seguenti obiettivi:

1. garantire un migliore inserimento nel contesto dell'intervento della scheda AT08;
2. migliorare la viabilità ed i servizi dell'area interessata dall'intervento AT08;
3. migliorare la dotazione e la qualità degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Le azioni della Variante al RU sono puntuali e sono riassumibili in:

1. realizzare l'ufficio informazioni turistiche sul Piazzale Aldo Moro per una SUL di mq. 100 circa eliminando la previsione di un edificio di 400 mq di SUL per attività direzionale e di servizio;
2. mantenere un piccolo parcheggio a servizio del punto informazioni sul piazzale e prevedere la realizzazione di un parcheggio sotto il bastione di contenimento del piazzale con accesso dalla nuova strada, eliminando la previsione di due piani di parcheggio interrato; attraverso una variante alla scheda AT08 del RUC.

La Variante non apporta modifiche al perimetro dell'AT08 ed agisce all'interno del perimetro del centro abitato, limitandosi a ridurre la quantità di SUL destinata alle attività direzionali e di servizio ed a modificare la previsione del parcheggio.

La Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa è svolta in applicazione della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., della Direttiva 42/2001 CE e del DLgs 152/2006 e s.m.i..

In merito alla procedura di VAS che accompagna la Variante al RU oggetto del presente Documento Preliminare, si deve far riferimento a quanto specificato nella LR 10/2010 e s.m.i e nella L.R.65/2015 e s.m.i ed in particolare, per quanto attiene ai contenuti, ai commi di seguito riportati.

LR 10/2010 e s.m.i.

- comma 1 dell'art. 22 - *Procedura di verifica di assoggettabilità*

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

L.R. 65/2014

- Art.14 Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti
- 1. *Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla 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), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).*
- 2. *Per evitare duplicazioni procedurali, non è necessaria la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del d.lgs. 152/2006, né la VAS per le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che costituiscono adeguamento a piani sovraordinati che aumentano le tutele ambientali e già assoggettati a VAS.*

Nel redigere il presente Documento Preliminare la scelta dei valutatori è stata quella di basare l'analisi anche su documenti già redatti da professionisti e amministrazioni, ad oggi atti ufficiali, rispettando il Principio di Economicità degli atti ai sensi dell'Art.1 della Legge 241/1990 e s.m.i.¹, evitando una sistematica duplicazione del lavoro di reperimento dati e della loro interpretazione.

Le principali fonti utilizzate sono le seguenti:

- Regione Toscana;
- Comune di San Casciano in Val di Pesa.

RIFERIMENTI NORMATIVI

I principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale sono i seguenti:

Normativa Comunitaria:

- Direttiva 2001/42/CE.

Normativa Nazionale:

- Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i..

Normativa Regionale Toscana:

- Legge Regionale 65/2014 e s.m.i.
- Legge Regionale 10/2010 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza" e s.m.i.

¹ Legge 7 agosto 1990, n. 241 con modifiche ed integrazioni contenute nel testo approvato definitivamente dalla Camera dei Deputati il 26 gennaio 2005, Articolo 1, comma 2: "La pubblica amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria".

- Legge Regionale 6/2012 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla LR 10/2010 alla LR 49/99, alla LR 56/2000, alla LR 61/03 e alla LR 1/05".

1. I CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

Il presente Documento Preliminare contiene:

- gli obiettivi e le azioni della Variante al Regolamento Urbanistico esplicitati dall'Amministrazione Comunale;
- la valutazione degli effetti/impatti prodotti dalla Variante consistente nell'individuazione dell'ambito in cui si ritiene possano ricadere gli effetti conseguenti la realizzazione delle previsioni della Variante. Gli ambiti sono: Ambientale, Paesaggistico, Territoriale, Economico, Sociale, relativo al Patrimonio Culturale e Paesaggistico e relativo alla Salute umana;
- l'esame del quadro analitico comunale con specifico riferimento alle strategie ed agli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico;
- l'analisi dei contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico rilevanti per gli obiettivi specifici e per l'area interessata dalla Variante al RU;
- considerazioni sulla verifica di assoggettabilità.

Per lo Stato dell'Ambiente si rimanda a quanto contenuto nel Documento Preliminare di VAS elaborato, ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010, per la Variante al Piano Strutturale.

Il Documento Preliminare, elaborato a febbraio 2016, è disponibile e consultabile presso il sito del Comune di San Casciano in Val di Pesa (<http://www.sancascianovp.net/ambiente-e-territorio/item/2556-piano-strutturale-variante>).

2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Nella Delibera di Giunta del 23 maggio 2016, sono argomentati ed esplicitati le finalità ed i contenuti della Variante al RU con cui l'Amministrazione Comunale intende adeguare lo strumento urbanistico in funzione delle mutate esigenze (parcheggi, viabilità, ubicazione e dimensione dell'ufficio d'informazione turistica).

La Variante definisce in maniera puntuale gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nel centro abitato del Capoluogo, non modificando le strategie generali del RU; essa infatti interviene, essenzialmente sulle quantità previste dal RU riducendo la SUL destinata alle attività direzionali e di servizio (passando da 400 mq a 100 mq), prevedendo un parcheggio a servizio del punto informazioni ed eliminando la previsione del parcheggio a due piani contenuta nel RU vigente.

In sintesi gli obiettivi e le azioni della Variante sono:

Obiettivi

- O.1- garantire un migliore inserimento nel contesto dell'intervento della scheda AT08;
- O.2- migliorare la viabilità ed i servizi dell'area interessata dall'intervento AT08
- O.3- migliorare la dotazione e la qualità degli spazi pubblici e di uso pubblico;

Azioni

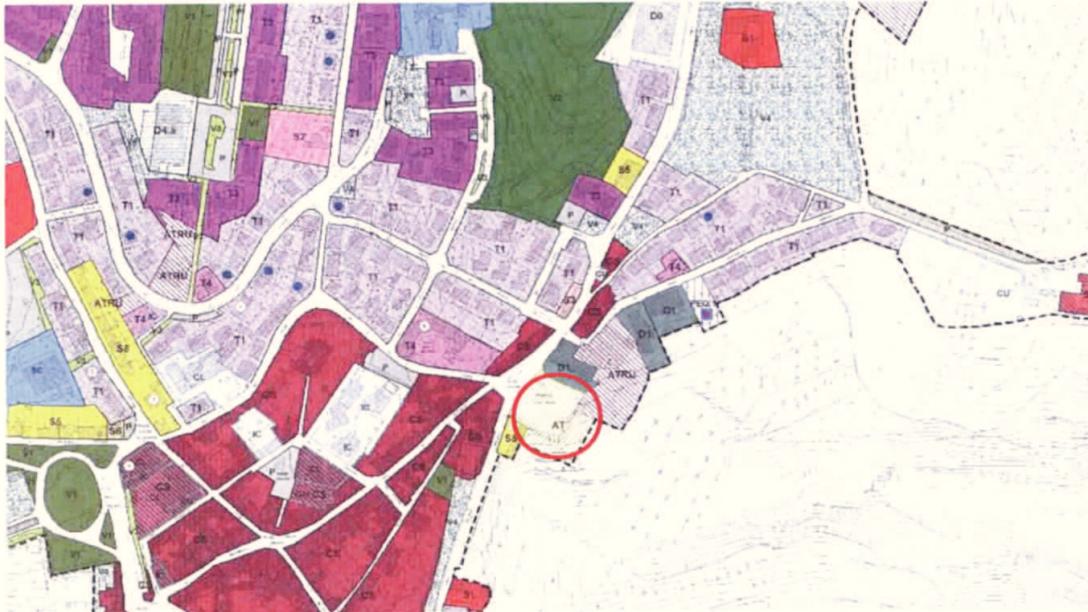
- A.1- realizzare l'ufficio informazioni turistiche sul Piazzale Aldo Moro per una SUL di mq. 100 circa eliminando la previsione di un edificio di 400 mq di SUL per attività direzionale e di servizio;
- A.2- mantenere un piccolo parcheggio a servizio del punto informazioni sul piazzale e prevedere la realizzazione di un parcheggio sotto il bastione di contenimento del piazzale con accesso dalla nuova strada, eliminando la previsione di due piani di parcheggio interrato; attraverso una variante alla scheda AT08 del RUC.



Carta topografica reperito presso il sito della Regione Toscana <http://www.regione.toscana.it/home>

 Area interessata dalla Variante al RU

Di seguito si riporta un estratto della tavola PR 3.1- *Disciplina degli Insedimenti. Esistenti e delle Trasformazioni* del RU vigente con evidenziata l'area oggetto di Variante.



Estratto dell'elaborato PR 3.1- *Disciplina degli Insedimenti. Esistenti e delle Trasformazioni*



Area interessata dalla Variante al RU

Interventi con i colori
 Fascio di rispetto e protezione

Tessuti urbani

- Art. 36 - C5 - Aree di centro storico
- Art. 37 - S1 - Complesso di edifici o edifici di valore monumentale storico
- Art. 37 - S2 - Complesso di edifici o edifici di valore storico documentato
- Art. 37 - S3 - Complesso di edifici o edifici presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili al periodo tra la fine dell'800 e il 1900
- Art. 37 - S4 - Complesso di edifici o edifici presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili entro la metà del '900 con limitazione recedente o mista con edifici annessi dal lato strada ai ricadenti nel lotto
- Art. 37 - S5 - Complesso di edifici o serie di edifici presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili al primo metà del '900 con limitazione recedente o mista, scaglie e interventi ex voto urban
- Art. 37 - S6 - Complesso di edifici o edifici rilevanti in quanto testimonianza di 1904 forme e tangenti a tessuti storici consolidati
- Art. 38 - T1 - Tessuto medio-alto o assetto recente con tipologia in linea con edifici parigiani annessi dal lato strada o ricadenti nel lotto
- Art. 38 - T2 - Tessuto medio-alto o assetto recente con tipologia a volume alto nel medesimo spazio perpendicolare prevalentemente libero
- Art. 38 - T3 - Tessuto medio-alto e proprietà con urbanistica ed edilizia vetusta e formata da edifici ed edifici vari a prevalente destinazione residenziale
- Art. 38 - T4 - Tessuto medio-alto a progettazione a fantasia derivante dalle previsioni recettive ma a data sui volumi a prevalente destinazione residenziale

Interventi puntuali

- Art. 39 - Ampliamento in altezza
- Art. 39 - Ampliamento di superficie
- Art. 39 - Edificio edilizio preesistente con Alterego D.N.T.A.

Tessuti specialistici

- Art. 42 - D0 - Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione
- Art. 42 - D1 - Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione
- Art. 42 - D2 - Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione e ampliamento
- Art. 42 - D2a - Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione e ampliamento
- Art. 42 - D2b - Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione e ampliamento
- Art. 42 - D2c - Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione e ampliamento
- Art. 42 - D3 - Aree industriali e artigianali a vocazione unitaria soggette a riqualificazione e ampliamento
- Art. 42 - D3a - Aree industriali e artigianali a vocazione unitaria soggette a riqualificazione e ampliamento
- Art. 42 - D3b - Aree industriali e artigianali a vocazione unitaria soggette a riqualificazione e ampliamento
- Art. 44 - D4 - Aree della media distribuzione commerciale esistenti
- Art. 44 - D4a - Aree della media distribuzione commerciale esistenti
- Art. 44 - D4b - Aree della media distribuzione commerciale esistenti

Dotazioni Territoriali e Urbane

- Art. 47 - Impiani per la distribuzione dei carburanti
- Art. 47 - Impiani per la distribuzione dei carburanti al progetto
- Art. 50 - Parcheggi pubblici
- Art. 50 - Parcheggi pubblici di progetto
- Art. 54 - V1 - Verde pubblico attrezzato
- Art. 54 - V2 - Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere
- Art. 54 - V2P - Spazio attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere di progetto
- Art. 55 - V3 - Verde di connettività urbana
- Art. 56 - V4 - Verde urbano pubblico e privato
- Art. 58 - AS - Attrezzature sportive
- Art. 58 - CU - Culto
- Art. 58 - CL - Culturale
- Art. 58 - IC - Attrezzature di interesse comune
- Art. 58 - SC - Attrezzature per l'istruzione
- Art. 58 - ICPR - Attrezzature di interesse comune di progetto
- Art. 58 - PH - Attrezzature e impianti di interesse generale territoriale

Ambiti di trasformazione

- Art. 110 - AT - Ambiti di trasformazione
- Art. 43 - ATP - Ambito di trasformazione produttiva
- Art. 111 - ATRP - Area di riqualificazione ambientale e paesaggistica
- Art. 112 - ATRU - Ambito di recupero urbano
- Art. 16 - PEC - Area per periodizzazione e compensazione
- Art. 108 - Fascio di rispetto viariale
- Art. 108 - Viabilità di progetto

Norme transitorie

- Art. 116 - ANRU - Previsioni di PDR anticipazione RU
- Art. 116 - SIAU - Elementi urbanistici attuativi vigenti
- Art. 116 - TAG - Titolo abilitativo diretto
- Art. 118 - Previsioni per cui il Consiglio ha richiesto l'avvio della procedura di V.A.S.
- Previsioni soggette di nuova attuazione

3. VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI EFFETTI E DEGLI IMPATTI

Nel presente capitolo vengono individuati gli ambiti in cui si ritiene possano ricadere gli effetti prodotti dalla Variante al RU; esplicitati obiettivi ed azioni della Variante² per ciascuno di essi vengono indicati gli ambiti di effetti.

Gli ambiti rispetto a cui la Variante è analizzata sono: Ambientale, Territoriale, Paesaggistico, Economico, Sociale, sul Patrimonio Culturale e Paesaggistico, sulla Salute umana.

Nella tabella di seguito riportata vengono specificati gli ambiti in cui ciascun obiettivo ed azione potrà produrre effetti.

Obiettivi ed Azioni della Variante al RU		Ambiti
OBIETTIVI	O.1- garantire un migliore inserimento nel contesto dell'intervento della scheda AT08;	Paesaggistico, Territoriale
	O.2- migliorare la viabilità ed i servizi dell'area interessata dall'intervento AT08	Territoriale
	O.3- migliorare la dotazione e la qualità degli spazi pubblici e di uso pubblico;	Territoriale
AZIONI	A.1- realizzare l'ufficio informazioni turistiche sul Piazzale Aldo Moro per una SUL di mq. 100 circa eliminando la previsione di un edificio di 400 mq di SUL per attività direzionale e di servizio;	Ambientale, Paesaggistico, Territoriale
	A.2- mantenere un piccolo parcheggio a servizio del punto informazioni sul piazzale e prevedere la realizzazione di un parcheggio sotto il bastione di contenimento del piazzale con accesso dalla nuova strada, eliminando la previsione di due piani di parcheggio interrato; attraverso una variante alla scheda AT08 del RUC;	Ambientale, Paesaggistico, Territoriale

Dall'analisi svolta emerge che la Variante produrrà effetti ricadenti principalmente nell'ambito Territoriale, Ambientale e Paesaggistico; non si prevedono rilevanti effetti ricadenti negli altri ambiti.

Si evidenzia in particolare che la riduzione, rispetto alle previsioni del RU vigente, della quantità di SUL destinata per le attività direzionale e di servizio e la scelta di realizzare un parcheggio di dimensioni inferiori, in sostituzione di quello previsto su due piani, producono una diminuzione di consumo di risorse ambientali.

² Capitolo 2 del presente Documento Preliminare

4. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE

Il Piano Strutturale

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa ha approvato il proprio Piano Strutturale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16/03/2009, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.16 del 22/04/2009.

Con Deliberazione n. 9 del 08 febbraio 2016 l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di Variante al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014 e contestuale avvio di procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) del D.lgs. 152/2006 e dell'art. 23 della LR 10/2010.

Gli obiettivi del Piano Strutturale di seguito riportati, sono stati ripresi dalla Valutazione Integrata del PS e sono estrapolati in parte dalla Disciplina ed in parte dallo Statuto, sono inoltre elencati gli obiettivi specifici per l'UTOE 2 (in cui ricade l'area oggetto di Variante).

OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

Obiettivi generali (Disciplina art. 1)

- 1.- La formazione della conoscenza delle risorse territoriali quale base per la definizione delle scelte di governo del territorio;
- 2.- La tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico ed insediativo;
- 3.- Il razionale, appropriato e sostenibile utilizzo delle risorse esistenti per azioni promosse al fine di migliorare la qualità della vita e garantire lo sviluppo civile della collettività.

Obiettivi dello Statuto (Disciplina art. 9)

- 4.- L'attribuzione di valore di risorsa primaria al patrimonio edilizio e urbanistico costituente l'identità storica e morfologica del territorio comunale;
- 5.- La tutela e la valorizzazione di risorse non rinnovabili;
- 6.- Lo sviluppo e l'incentivazione delle attività produttive compatibili con l'ambiente;
- 7.- Il mantenimento e miglioramento della qualità della vita attraverso l'innalzamento dei servizi;
- 8.- Lo sviluppo delle zone meritevoli di tutela la definizione e l'applicazione di metodologie sostenibili di uso del suolo in agricoltura;
- 9.- La conservazione e l'incentivazione della qualità del costruito;
- 10.- La salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio;
- 11.- Il recupero delle aree che hanno subito alterazioni.

UTOE N.2 - DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

OBIETTIVI GENERALI UTOE

OU.5- tutela e la valorizzazione delle zone di crinale, attuata in primo luogo mediante il contenimento dell'edificato dei centri urbani maggiori;

OU.6- recupero dei livelli qualitativi delle prestazioni offerte dalle risorse territoriali, al fine di incrementare la vivibilità e la sostenibilità dei centri maggiori;

OU.7- riqualificazione delle aree compromesse e degradate

OU.8- valorizzazione del territorio sviluppando opportunità di fruizione correlate all'attività turistico-ricettiva nonché alla permanenza e sviluppo dei servizi sanitari di emergenza territoriale (118) e Punto di primo soccorso

OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- (Pps) contenimento dell'espansione edilizia dei centri urbani presenti, con particolare riguardo per i due centri urbani maggiori
- riorganizzazione delle aree a verde pubblico già presenti sul territorio
- potenziamento delle dotazioni di parcheggi e miglioramento della viabilità, sia di attraversamento che di circonvallazione
- divieto di nuove edificazioni a destinazione residenziale nelle zone di crinale del territorio aperto non limitrofe ai centri abitati
- la possibile riutilizzazione a fini turistico-ricettivi dell'edificio che attualmente ospita la casa comunale, correlata alla realizzazione del nuovo palazzo comunale
- permeabilità delle aree urbane e loro correlazione con il territorio aperto
- realizzazione di viabilità di crinale ciclo-pedonale
- interventi di riqualificazione delle aree artigianali già realizzate

In merito ai contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico oggetto della presente relazione si ritiene che essa sia coerente con le strategie e con gli obiettivi del Piano Strutturale e che gli obiettivi del Piano Strutturale siano sostenuti e perseguiti dagli obiettivi specifici della Variante.

Il Regolamento Urbanistico

Il Consiglio Comunale del Comune di San Casciano in Val di Pesa ha approvato il primo Regolamento Urbanistico con Delibera 43 del 18 giugno 2012 e con successive deliberazioni n. 71 del 30 settembre 2013 e n. 71 del 30 luglio 2015 sono state approvate la prima variante e la seconda variante del RUC;

Di seguito si riporta l'elenco completo degli obiettivi del Regolamento Urbanistico specificati nella Valutazione Integrata del Regolamento Urbanistico.

OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati
- O.2- Valorizzazione dell'offerta di servizi locali
- O.3- Incentivazione della produzione agricola di qualità
- O.4- Valorizzazione della dimensione turistica e culturale
- O.5- Promozione di attività produttive e imprenditoriali
- O.6- Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo "sostenibile" del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico del Territorio aperto
- O.7- Riconoscibilità e accessibilità del territorio ai diversi fruitori
- O.8- Promuovere, in tutti gli interventi, pubblici e privati, tanto sul patrimonio edilizio esistente che di nuova realizzazione, il criterio della sostenibilità e dare attuazione ai principi della qualità, della responsabilità, dell'efficacia ed efficienza
- O.9- Limitare e circoscrivere le azioni di trasformazione territoriale comportanti nuovo consumo di suolo e, in rapporto alla loro consistenza, correlarle a specifiche finalità di carattere generale (limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione con particolare attenzione alle fasce più deboli)
- O.10- Garantire, nelle aree oggetto di valutazione risultate a compatibilità condizionata nel PS e che il RU valuterà realizzabili:
- un corretto inserimento degli interventi nel tessuto insediativo al fine di tutelare e salvaguardare i contesti - paesaggistici e territoriali – interessati
 - l'adozione di tecnologie costruttive sostenibili
 - la previsione di housing sociale
 - mitigazioni e compensazioni anche non limitate al ristretto ambito territoriale oggetto di intervento;
- O.11- Mantenimento e valorizzazione delle tipologie architettoniche tipiche in maniera da assicurare il soddisfacimento delle esigenze legate alla produzione agricola e dei residenti che non svolgono attività legate all'agricoltura
- O.12- Incentivare gli interventi utili alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei suoi elementi costitutivi e perseguendo la valorizzazione di un paesaggio rurale in trasformazione e coerente

- O.13- Individuare buone pratiche agricole che salvaguardino e valorizzino le caratteristiche del paesaggio agrario e tutelino l'assetto idrogeologico dei terreni
- O.14- Assicurare lo sviluppo e la riqualificazione delle aree produttive esistenti incrementando la qualità insediativa, l'efficienza ambientale e la funzionalità
- O.15- Limitare le espansione delle zone produttive e consentirle solo se sono assicurati:
- l'effettivo utilizzo
 - l'alta qualità energetica ed estetica degli edifici
 - l'elevato grado di innovazione dei soggetti utilizzatori
 - non comportino interventi sulle infrastrutture diversi dall'adeguamento
- O.16- Dare concreta realizzazione al principio della filiera corta
- O.17- Incentivare l'utilizzo delle energie rinnovabili, attuando gli indirizzi e secondo le previsioni del Piano Energetico Regionale
- O.18- Promuovere la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni di edifici pubblici e privati
- O.19- Indirizzare tutti interventi edilizi verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed il loro corretto conferimento
- O.20- Promuovere interventi pubblici e privati finalizzati sia all'uso razionale della risorsa idrica che a far fronte alle carenze della risorsa nei periodi maggior domanda
- O.21- Individuare elementi di qualificazione dell'offerta turistica a integrazione della tradizionale attività legata alle produzioni tipiche
- O.22- Puntare alla realizzazione di strutture ricettive capaci di offrire servizi differenziati e competitivi con le tendenze di mercato
- O.23- Assicurare la permeabilità del territorio attraverso la percorrenza pedonale, il trekking ed il cicloturismo
- O.24- Garantire, prima e durante la redazione del RU e al momento della definitiva adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini
- O.25- Dare adeguata risposta alla domanda di housing sociale
- O.26- Rimuovere i degradi in territorio aperto costituiti da edifici incongrui e ridurre i rischi di loro aggravamento tramite recupero in loco a diversa destinazione
- O.27- Recuperare aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici e insediativi tramite incremento di qualità urbana e di servizi
- O.28- Contenere il consumo di suolo e la crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine
- O.29- Incrementare i servizi urbani, ivi compresi gli spazi pubblici qualitativamente connotati per l'aumento dei valori sociali dell'identità collettiva, dell'aggregazione e dell'integrazione
- O.30- Perseguire, nei tessuti urbani, l'incremento delle qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per i diritti alla vita urbana accessibili e garantiti
- O.31- Preservare, negli ambiti e nei tessuti storici (CS, S1, S2, S3, S4, S5, S6) il patrimonio edilizio e urbanistico inteso come complesso delle qualità storico – testimoniali degli edifici e degli spazi pubblici e delle relazioni fra di essi

O.32- Mantenere, negli ambiti e nei tessuti storici (CS, S1, S2, S3, S4, S5, S6), la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.

La Variante non ridefinisce o modifica gli obiettivi del Regolamento Urbanistico ma si limita a specificarli e ad modificare alcune azioni per garantire un migliore inserimento nel contesto dell'intervento della scheda AT08, migliorare la viabilità ed i servizi dell'area del Capoluogo interessata dall'intervento AT08 e migliorare la dotazione e la qualità degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Si ritiene quindi di poter affermare, che i contenuti della Variante risultano coerenti con le strategie, gli obiettivi e le scelte del Regolamento Urbanistico vigente e che questi siano confermati dalla Variante puntuale oggetto di valutazione.

5. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE

Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico con Deliberazione del 27 marzo 2015, n. 37.

Le previsioni oggetto della Variante ricadono all'interno del centro abitato di San Casciano in Val di Pesa ed interessano un'area ineditata, da cui si gode un'ampia vista verso la valle e che attualmente non contribuisce a creare spazio urbano qualificato.

Al fine di verificare la coerenza dei contenuti della Variante con i contenuti del PIT/PPR e di verificare il rispetto delle indicazioni, delle prescrizioni e delle direttive dettate dal Piano regionale, sono stati analizzati, tenendo conto delle specifiche tematiche ed azioni della Variante, i seguenti elaborati:

1. scheda Ambito 10 - Chianti;
2. Abaco delle invariati, terza invariante - *Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.*

Inoltre è stato verificato se l'area oggetto di Variante è interessata dalla presenza di Beni paesaggistici.

Per quanto concerne la *Disciplina d'uso* dell'Ambito 10- *Chianti*, la Variante è coerente con l'Obiettivo di Qualità n.1 e risulta rispettare quanto prescritto nelle Direttive correlate n 1.1 e n.1.5.

Di seguito si riporta l'Obiettivo 1 e la suddette Direttive.

Obiettivo 1

Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 1.1 - *mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;*
- 1.5 - *assicurare che i nuovi interventi:*
 - *siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
 - *siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;*
 - *rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;*
 - *tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;*
 - *contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.*

Le previsioni oggetto della Variante ricadono, come detto, all'interno del centro abitato del Capoluogo risulta quindi interessata la terza invariante dell'Ambito - *Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.*

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa è uno degli insediamenti che definisce e costituisce il *Morfotipo insediativo policentrico a maglia del Paesaggio storico collinare* (morfotipo n.5), articolazione 5.5 *Il Chianti fiorentino e senese.*

Dall'analisi delle Indicazioni per le azioni, contenute nell'Abaco delle Invarianti, emerge che la Variante contribuisce, così come richiesto dal PIT/PPR, alla:

Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare:

- *evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;*
- *evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;*
- *mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;*
- *prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale*

La Variante infatti ha come obiettivo quello di garantire un *migliore inserimento nel contesto dell'intervento della scheda AT08* e con la scelta di diminuire la quantità di SUL edificabile e di realizzare un parcheggio su un piano invece che su due, riduce l'impatto sul paesaggio circostante.

Dall'analisi degli elaborati del Piano Regionale è emerso che l'area oggetto di Variante ricade nel vincolo istituito con il DM 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966.

L'area oggetto di Variante non risulta invece interessata dalla presenza di *Aree tutelate per Legge*.

Di seguito si riporta un estratto cartografico e la *Sezione 4 - Elementi identificati, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza - trasformazione, disciplina d'uso dell'Elaborato 3B del PIT/PPR*.



Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs. 42/2004, art. 136

(fuori scala)

Legenda

- I Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
- Area interessata dalla Variante al RU

Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)
 Variante al Regolamento Urbanistico
 V.A.S. - Documento Preliminare Giugno 2016



Regione Toscana

sezione 4

art.136
 R.Lgs. n. disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
 42/2004



Ministero
 dei beni e delle
 attività culturali
 e del turismo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Riseguitazione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comuni	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 135 D.Lgs. 42/04			
904891	90111	904891_0	D.M. 31/01/1996 G.U. 60 del 1996	FI	San Casciano Val di Pesa	3472,71	10 Chianti	a	b	c	d
denominazione	Zona vinca nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa										
motivazione	La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché per i suoi vari aspetti e le sue aree alberate e coltivate, la ricchezza di edifici di grande importanza storica e artistica, la bellezza del suo paesaggio rurale rati da una eccezionale azione umana, rappresenta una serie di quadri naturali di grande suggestività fra i più belli della regione, godibili dalle strade, formando un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale dove l'opera dell'uomo e incredibilmente fusa con quella della natura. Inoltre tutto il territorio offre visuali stupende verso Firenze o lo altare che la sovrastano verso Nord, che fanno parte di fondere alle migliori scenografie che via via si scopre percorrendo le strade della località, sia verso gli antichi nuclei abitati esistenti nel territorio oggetto della proposta di tutela, sia verso le valli che solcano il territorio che per la varietà delle coltivazioni, agro-forestali, offrono al visitante una serie di visuali anche rispetto al paesaggio toscano che è pure sotto cospetto.										

pag. 1

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori	
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità	
Struttura idrogeomorfologica				
Geomorfologia		La morfologia del territorio è quella tipica delle colline del paesaggio del Chianti, costituita da dolci pendici e piccole vallate, alternate ad aree poste a quote più elevate ricoperte da fitta vegetazione boschiva. La varietà delle forme del paesaggio rispecchia la diversità geologica dell'area, dove affiorano litologie appartenenti a diversi domini paleogeografici. I rilievi più elevati sono costituiti dal Moggio di San Felice, Toscana, che affiora nel settore settentrionale, periferia degradante verso morfologie più dolci costituite dai depositi continentali Raccarelli e Valfreddosani. Tali depositi costituiscono la maggior parte dei rilievi collinari, formati prevalentemente da conglomerati e sabbie che danno origine a superfici sub-parallele separate da corsi d'acqua. Nel settore orientale affiorano litologie appartenenti al dominio Ligure costituito da Argille a Palombini e da Gabbie, affioranti quest'ultimo presso Monaccopi, interrotte localmente dalle alluvioni del F. Ghivis.	Le principali criticità sono di natura alluvionale, derivanti con presenza di aree a frana o aree a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. Sono presenti inoltre lungo il corso del F. Ghivis aree a pericolosità idraulica da elevata a molto elevata per la sua morfologia sono stati previsti interventi strutturali lungo le aree di pericolosità fluviale.	
drogata naturale		Il sistema idrografico è costituito da zone di acqua a regime perenne e piccoli corsi d'acqua con carattere torrentizio.		
drogata artificiale		Sistema di canali e corsi d'acqua, molti dei quali alterati da dighe.		
Struttura eco sistemica/ambientale				
Componenti naturalistiche		Caratteristica molto agreste, a dominanza di seminative, olivi e vigneti, intercalata con elementi forestali discontinui (querceti, arbustiveti di conifere e vegetazione ripariale). Reticolo idrografico minore con vegetazione ripariale e rilievi collinari con macchia di arbusti e prate di prato domestico di interesse naturalistico.	Processo di erosione/azione delle attività agricole con perdita di agriecosistemi tradizionali e realizzazione di vigneti specializzati.	Afferzazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi, anche per inadeguata gestione della vegetazione ripariale.
Aree di conoscenza valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)				Scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità.
Struttura antropica				
edificanti storico	Valore storico e artistico degli edifici e degli antichi nuclei abitati.	I maggiori insediamenti seguono logicamente la viabilità di crinale, concentrati sulla sommità di colli dai quali dominano i territori circostanti, si segnalano in particolare quelli principali di S. Casciano e Mercatale, oltre ad aggregati di minor dimensione che hanno mantenuto la loro valenza storica dimorale. Vi sono inoltre ville agrarie e castelli in posizione di ampia visibilità tra cui Villa Ariondi del Gigliano.		Le espansioni insediative avvenute dal secondo dopoguerra attorno ai centri e nuclei di crinale (S. Casciano, Mercatale, Roncole Chiesanuova) risultano disomogenee per tipologia e impatto con le regole insediative storiche alterando le relazioni volumetriche e spaziali, deturpando il rapporto con la campagna circostante. La presenza fra gli insediamenti attuali e storici e la colline ha reso fortemente anche sulla percezione dei valori storico-contadini.
edificanti contemporanei				Negli ultimi decenni i nuclei periferici emarginati (per es. fra San Casciano, sulle colline a ovest del Farnese) sono stati realizzati grandi impianti di vigneti specializzati con distacco dalla maglia agraria, con azione delle insediazioni di nuovo aggruppamento e del concesso, vegetazione non collinare (boschi, fusti), a strada semplificazione della rete viaria. Gli interventi di conversione hanno inoltre modificato l'aspetto morfologico percettivo tra l'insediato ed il nucleo insediato e un tempo caratterizzate il paesaggio collinare di quest'area.
visibile contemporanea impianti ed infrastrutture				Ulteriore elemento di rischio è rappresentato dalla difficoltà e dall'omogeneità degli

pag. 2

<p>Passaggio agrario</p>	<p>Alcuni paesaggi con valore storico e culturale</p>	<p>Il paesaggio agrario italiano venuto a unirsi in due parti (quella a nord del raccordo autostradale Firenze-Siena, caratterizzata dalla predominanza dell'associazione tra olivo e vigna) con numerose inserzioni di altro carattere (particolarmente il poco spazioso e a volte promiscuo valore dell'associazione pascolo/olivo) e quella a sud del raccordo, dove prevale il bosco intorno a case di colto, disposte attorno ai centri insediati. La maglia agraria è di dimensioni variabili, il grado di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica è alto per la presenza di siepi, vegetazione di bordo nei coltivi, impieghi e macchie di bosco. In particolare elementi di valore sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i tessuti colturali composti dall'associazione tra olivo, per lo più fradizioli o comunque piccoli, secondo le gradazioni storiche che condizionano la morfologia del terreno, e vigneti; • le sistemazioni idraulico-agrarie (rusci a secco e terrazzi) che sottolineano alcuni degli obiettivi tradizionali; • la relazione tra tessuti colturali e insediamenti storici, storicamente caratterizzati dal paesaggio agrario, che si è legittimamente conservato malgrado siano molti gli insedi colturali; • la maglia paesaggistica presente in certe parti (come nei pressi di Rorretta o tra Chiesanuova e Sant'Andrea in Percussina) che malgrado sia sotto anche di organizzazioni riciclate si presenta ancora fitta e con un buon grado di compattezza interna data da variati coltivi, forme e confini dei campi, morbide e articolate dimensioni contenute degli appezzamenti, disposizione delle porte secondo le gradazioni tradizionali che condizionano la morfologia del terreno, conservazione di colture e sistemazioni dei terreni tradizionali. <p>Alcuni segni di nuove imparti che diversano da quelli di dimensione più ampia (particolarmente nei paesaggi agrari) risultano una dimensione contenuta degli appezzamenti, il ricomparso la continuità delle perimetri colturali e scarpate, mirando al conseguimento di un buon livello di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica data da siepi, filari, vegetazione di bordo.</p>	<p>alla manutenzione delle colture tradizionali come l'olivo e delle relative sistemazioni idraulico-agrarie</p>
<p>Elementi della percezione</p>			
<p>Visual panoramiche da e verso percorsi e punti di vista panoramico o di belvedere</p>	<p>Visual verso le zone godibili dalle strade delle località vicine alla zona verso Firenze e le altre zone</p>	<p>Arche visual si aprono dalle vedute principali e secondarie in particolare da quella di canale</p>	<p>Permanenza di valore delle ampie visuali e delle visuali verso Firenze, ricorrendo a edifici con tetti a basso alveo e alcuni tratti di paesaggio, consentendo a qualità degli scenari paesisti</p>
<p>Strade di valore paesaggistico</p>			

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 e 144 lett. h, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<p>1 - Struttura idrogeomorfologica - Demografia - Topografia rurale - Topografia agricola</p>	<p>1.a.1. Tutelare il riciclo idrogeologico naturale e artificiale con particolare attenzione alla vegetazione (non a garanzia) costituita con quelle presenti nel territorio</p>	<p>01 - art. territorio e - soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, assicurare per azioni complete, provvedere a:</p> <p>1.b.1. Riconoscere i pattern storici di vegetazione e piante autoctone</p> <p>1.b.2. Definire strategie, misure e regole idrogeologiche volte a salvaguardare di punto di vista naturalistico ambientale e paesaggistico il reticolo idrografico, nonché la vegetazione riparia associata</p>	<p>1.c.1. La realizzazione degli interventi di miglioramento del riciclo idrogeologico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente esecuzioni garantita compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, in qualità estetica, per evitare il fenomeno delle opere e mantenimento del valore di paesaggio identitari</p>
<p>2 - Struttura eco sistemica ambientale - Corridori naturali - Aree di ricambio valore naturalistico (Aree Protette - S.I. Natura 2000)</p>	<p>2.a.1. Tutelare e migliorare il valore ecologico delle aree boschive e conservare il reticolo di aree demarcate</p> <p>2.a.2. Mantenere il rapporto tra ambienti forestali e agroecosistemi</p> <p>2.a.3. Tutelare gli ecosistemi fluviali</p>	<p>2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, assicurare per azioni complete, provvedere a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - programmare una gestione evolutiva di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché a difesa di cause ambientali che potrebbero ridurre il valore naturalistico e paesaggistico di tali aree; - assicurare una gestione conservativa delle praterie a prato demarcato; - mantenere la permanenza delle attività agricole; - individuare le zone di insostituibilità della infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal presente Piano; - definire regole di inalienabilità degli usi agricoli, pastorali e a fini di conservazione i valori paesaggistici e naturalistici da tutelare; - applicare forme di gestione sostenibile della vegetazione riparia; - lavorare e promuovere l'attuazione di opere infrastrutturali e in tal caso (Alveo) allineare in accordo con la normativa regionale. 	<p>2.c.1. Sono ammesse interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione riparia e boschive.</p> <p>2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, costituita da elementi vegetali (mai paesi) epi arboree, vegetazione riparia) e puntuali (specie ricche forestali) presso altri corpi idrici (corsi d'acqua e corsi).</p> <p>2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione riparia e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno possedere l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione riparia, delle morfologie costruttive e trasversali degli ecosistemi fluviali (alveo) e la ricerca di maggiore naturalità. Gli interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat storici presenti.</p>
<p>3 - Struttura antropica Insediamenti storici Insediamenti contemporanei Visibilità storica Visibilità contemporanea - rapporti ed infrastrutture Paesaggio agrario</p>	<p>3.a.1. Tutelare il sistema mediatico di ordine, costituito da centri, saggi di S. Casciano e Mercatale e da nuclei ed aggregati minori, quale struttura morfologica e insediativa storicamente consolidata, non alterando le relazioni spaziali tra insediamenti storici, visibilità e territorio contiguo</p> <p>3.a.2. Tutelare il centro storico di S. Casciano e Mercatale e i nuclei minori, nonché il reticolo paesaggistico, ad esso adossato, mantenendo la leggibilità della matrice storica d'impulso, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, e l'inevitabile alterazione visiva storico-culturale, la percezione visiva e la visibilità dell'area</p> <p>3.a.3. Garantire che gli interventi di sistemazione urbanistica ed edilizia, non compromettano la leggibilità della forma e immagine dei centri e nuclei storici, nonché gli elementi strutturali. Il paesaggio contemporaneo alle regolazioni del sistema mediatico, insediato, assicura qualità architettonica e rappresentativa, progetti, integrati nel paesaggio</p>	<p>01 - art. territorio e - soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, assicurare per azioni complete, provvedere a:</p> <p>3.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - anche sulla base delle indicazioni del Piano, il paesaggio, la struttura insediativa di ordine, con particolare attenzione alle gradazioni di centri storici, saggi e nuclei, sulle loro interdipendenze e rapporti figurativi con il territorio agrario; - caratteri morfologici (strutture, urbanistica storica) e storico-architettonici, dei centri e nuclei di ordine storico storico letterario, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da mantenere quale area funzionale insediativa di bene insediato sul piano morfologico, percettivo, estetico e storicamente, in qualità funzionale; - aree di massima visibilità, dove quali aree di forte impatto visivo (centri storici, ecc.); - le regole positive degli insediamenti, gli elementi strutturali, il paesaggio storico, quali espressivi del livello di luogo; - zone di compromissione relative ad abitazioni ed espressioni. 	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei di ordine e del loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento del carattere tipologico e architettonico e l'impatto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e colori, anche con riferimento a tipologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressivi dell'area locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, evitando la lussureggiante e l'irrazionalità di impianti di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - la presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle periferie urbane o rurali, e l'istituzione, il mantenimento del patrimonio insediato, nel loro andamento, che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema dei verde (vegetazione arborea ed arbustiva, specie gradite) e del verde di accesso; - siano mantenuti i percorsi, i caratteristici i paesaggi di accessi di interesse storico, di ordine rurale e le visive aperte di ordine; - sia conservato il sistema degli insediamenti, storico di ordine.

	<p>valorizzazione della visibilità di servizio e l'impulso di vegetazione a base di linee di vegetazione, destinate con il tempo ad aprirsi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - consentire gli interventi mirati al miglioramento del ripieno energetico per i terreni agricoli, quali nuove attività, o, concorrentemente, al riassetto delle loro morfologiche (irregolarità). - rappresentare l'attuazione di nuovi impianti e l'adeguamento dell'irrigazione di quali presistenti. 	<p>aree paesaggistiche privilegiate: sistemi di tipo pedicellato.</p> <p>Gli interventi per il miglioramento dell'equilibrio energetico sono realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed estetici valori storico-tradizionali privilegiando soluzioni che assicurano i nuovi spazi a ridosso di pareti murarie e al riparo dai venti.</p> <p>3.6.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, topografico e architettonico appartenenti ad un sistema strutturalmente consolidato è previsto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di garanzia tra edificio storico e di pertinenza all'intero la conservazione dei caratteri storico-artistici pertinenti che contraddistinguono l'edificio, non sono ammesse demolizioni e ridotte accostamenti dei volumi edificati. I sistemi strutturalmente consolidati che ne comportano la sostituzione.</p> <p>3.6.7. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali storici o similiferi sono realizzati secondo i principi di intervento di tipo storico, in armonia con la tipologia del luogo e l'assetto dei punti visivi dell'edificio, pur in presenza di un trattamento delle parti storiche.</p>
3.4.5. Salvaguardare e valorizzare l'integrità storica e l'identità visiva del paesaggio agrario espressione della sicurezza relazione con un insediamento storico diffuso e di sicurezza.	<p>3.4.5.1. Riconoscere anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale risultato di un'interazione tra sistemi idrogeologici, morfologici e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agraria. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria e la risposta alla sua dimensione, alla rete dell'abitato, pedonale e interpedonale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valore paesaggistico (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di cordone) e sistemazioni idrauliche agrarie (rusci e fontane) che sostengono l'attività degli utenti tradizionali. - la relazione strutturalmente consolidata tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico (perimetri) che su quello funzionale. - insediamenti collinari, compresi dall'associazione tra edifici per lo più tradizionali, e strutture ricostituite secondo le procedure tecniche che assicurano la morfologia del terreno e i segni. 	<p>3.4.5.2. Gli interventi mirati sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoi aspetti sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di paesaggio storico, ricostituite e di interesse nei contesti paesaggistici agrari secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento). - salvaguardino la continuità della visibilità paesaggistica sia per quanto di pertinenza del paesaggio rurale, di eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, forme, equipaggiamento vegetale evitando la banalizzazione dell'uso del terreno e l'uso di specie non coerenti con il contesto rurale. - salvaguardino l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, con particolare riguardo ai sistemi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, giardini, alberi, campi, piccoli vigneti e prati). - siano attuati i provvedimenti della configurazione idrografica preesistente (diversioni) che producano l'orientamento delle opere di utilizzazione e regolazione dei corsi.
3.4.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituiti prevalentemente dall'associazione tra coltivi e segni.	<p>3.4.6.1. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata di insediamenti tradizionali del paesaggio agrario).</p> <p>3.4.6.2. Definire strategie insediative e agroedilizie volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e intensificare le attività agricole, quali pratiche di coltivazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale. - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, insediati dall'area di studio di analisi architettonica e morfologica: PNMAA (Programma Nazionale di Pianificazione e Miglioramento Agrario Ambientale), mantenendo gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di tipo storico-tradizionale). 	<p>3.4.6.3. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale sono realizzati in coerenza con le modalità insediative storiche e tradizionali nelle componenti e nei valori principali. L'insediamento, garantendo del percorso relazionale tra percorsi, edifici e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alle tradizioni del luogo, privilegiando la semplicità delle soluzioni. Il rapporto degli edifici tradizionali rivela le modalità locali e assicurando la morfologia del terreno, il paesaggio e l'assetto di insediamento, privilegiando l'efficienza della visibilità storica.</p> <p>3.4.6.4. I nuovi edifici agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale sono realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assicurando la morfologia del terreno e il rispetto degli interventi di insediamento. - salvaguardando l'armonia con i materiali di valore storico e

pag. 7

	<ul style="list-style-type: none"> - assicurare il mantenimento delle colline tradizionali con particolare riferimento al rispetto del livello. - conservare le zone di coltivi per il loro valore storico-territoriale e per la qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico e mantenere alto livello di infrastrutturazione ecologica ad esso collegato da siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di valore paesaggistico, insediati dall'area di studio di analisi architettonica e morfologica: PNMAA (Programma Nazionale di Pianificazione e Miglioramento Agrario Ambientale), mantenendo gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di tipo storico-tradizionale). - assicurare la compatibilità tra dotazioni di dati anche rispetto alla realizzazione di cantine interrate e aree di servizio ad esse funzionali e a conservazione dei caratteri topografici degli edifici e delle aree di pertinenza. - promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e monumentale connessi alle attività agricole tradizionali. - limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo per l'agricoltura amatoriale, ad eccezione di quelli strettamente necessari all'attività agricola, nelle aree caratterizzate da assetti figurativi storici del paesaggio agrario, tradizionali, o in contesti agricoli caratterizzati da elevata fruibilità visuale. - regolare le nuove costruzioni per gli spazi aperti con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervista e il paesaggio della piccola scala e il "risparmio" tecnologico, evitando altresì l'impiego di tecnologie costose. 	<p>architettonico e tra segni di pertinenza.</p> <ul style="list-style-type: none"> - con il ricorso a soluzioni morfologiche e materiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando edifici, così compatibili e favorendo la reversibilità della soluzione, la fruibilità delle componenti naturalistiche e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.11. Nella progettazione delle cantine sono evitate soluzioni dimensionali e fuori scala dai volumi, i piazzali di pertinenza sono strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, tra i costi e nelle aree ad elevata intensità, la compatibilità con la morfologia del luogo, privilegiando una localizzazione prossima ad una dorsale, senza essere visibili.</p> <p>3.12. Non sono ammessi gli interventi che trattano e fanno esistere e manufatti temporanei in volumi e edifici.</p>
3.4.7. Conservare e valorizzare l'identità storica della visibilità storica, gli elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali ed il territorio aperto, con particolare attenzione alla struttura rurale di base, nonché le reti servitiche.	<p>3.4.7.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli interventi della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, assicurano per propria competenza, provvedendo a:</p> <p>3.4.7.2. Riconoscere i percorsi della visibilità storica e relativi sistemi strutturali topografici (geometrici, frantumati), le opere d'arte in pietra (piazze, mur di contenimento, ponticelli, caselli) e le soluzioni regolatorie di cordoni di valore storico-tradizionale, quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.4.7.3. Riconoscere tra le visibilità contemporanee e le infrastrutture, quelle che rappresentano i caratteri di rilievo storico-artistico.</p> <p>3.4.7.4. Definire strategie insediative e agroedilizie volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, su tracce di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, con particolare riferimento al tracciato storico-artistico, nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante. - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali topografici, le opere d'arte e i manufatti di cordone di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali, tra i tracciati, le emergenze architettoniche, i restamenti di essi connessi (piazze, ville, corti, manufatti rurali) e i luoghi aperti. - valorizzare la visibilità minore, le strade vicinali, pedonali e campestri, i sentieri. - nelle aree di visibilità storica, ad eccezione delle fasce di protezione delle strutture di sostegno dei cavi illuminanti. 	<p>3.4.7.5. Gli interventi che interessano i percorsi della visibilità storica, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intero territorio, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli itinerari storico-artistici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica) delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'esecuzione, messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti, siano privilegiati l'utilizzo di tecniche di ingegneria sismica nel rispetto dei caratteri topografici, storici e paesaggistici. - il trattamento degli spazi rurali, nelle mura e sia coerente con il valore paesaggistico del contesto. - la realizzazione di aree di sosta e di bebè non comprometta i caratteri di visibilità del luogo e i caratteri strutturali topografici della visibilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile. - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e i manufatti di cordone (pietraie, edicole, margherite, oppi) di valore storico-tradizionale. - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di cordone di valore storico-tradizionale. - per la visibilità, sia adottata la massima cautela, evitando di modo stradale, nella necessità di creare nuove pavimentazioni, strade, dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalezza e di ruralità del contesto. - la compatibilità e, come agli impianti storici sono curati per dimensioni, topologia e materiali, le strutture di cordone del luogo, le caratteri strutturali topografici della visibilità storica, garantendo l'intervista e l'integrità percettiva delle visibilità panoramiche. <p>3.4.7.6. Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione di percorsi di relazione tra qualità e territorio.</p>

pag. 8

Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)
 Variante al Regolamento Urbanistico
 V.A.S. - Documento Preliminare Giugno 2016

<p>4.1 Salvaguardare e valorizzare l'integrità percettiva degli scenari che si aprono verso le valli, la città di Firenze e le colline retrostanti.</p> <p>4.2 Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei centri e nuclei storici di pregio di alto valore scenografico.</p> <p>4.3 Tutelare la qualità visiva dei centri.</p> <p>4. Elementi della percezione - Visuali panoramiche da e verso tunnel a pedoni e punti di vista; percorsi e punti di vista panoramici; volo di volovedere. - Strada di valore paesaggistico.</p>	<p>4.1.1 Individuare: - i scenari, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (luoghi con e fuori area quali anche ad alta intensità), correlati da un elevato valore estetico percettivo con particolare attenzione agli scenari che si aprono verso la città di Firenze, nonché i vertici visuali verso le emergenze visive riconosciute dalla scheda di vincolo;</p> <p>4.1.2 Definire strategie, misure e regole disciplinative volte a: - salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - assicurare l'accesso di tutti gli spazi esterni; - limitare all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie preesistenti per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo; - prevedere opere volte all'affollazione/integrazione degli edifici negativi sulla percezione dei contesti panoramici: edifici da interventi solo infrazionari;</p> <p>4.2 Salvaguardare e valorizzare i punti d'ingresso a centri storici e prospettive verso emergenze architettoniche e naturali, con l'introduzione di una giusta valorizzazione di questi visuali, anche con la creazione di adeguati punti di sosta;</p> <p>4.3 Prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per parcheggi pubblici e privati;</p> <p>4.4 Pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva...) al fine di evitare interferenze con il valore estetico percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la riduzione degli elementi ostacoli e privilegiando le condotte delle strutture di supporto per i vari apparati da diversi gestori, anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vari del design accettato fornendo soluzioni innovative;</p> <p>4.5 Regolare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado; privilegiando la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e artigianali; interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</p> <p>4.6 Privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i visioni riconosciute dalla scheda di vincolo;</p> <p>4.7 Assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali figurate e percettive, fra le molteplici componenti insediative dei centri paesaggistici;</p> <p>4.8 Regolare la realizzazione di piscine ad uso privato anche</p>	<p>4.1.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condurre che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, tendenziali o occasionali e sovrapposizioni in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</p> <p>4.2.2 Sono da escludere interventi di trasformazione compresi mur di recinzione o altri barriere visive tali da occultare i vertici visuali verso le emergenze visive riconosciute dalla scheda di vincolo;</p> <p>4.3.3 Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;</p> <p>4.4.4 Inoltre e la condizione che: - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata proposti in pubblica via e gli spazi pubblici, in generale, garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evolvendo l'installazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa; - la realizzazione di piscine avvenga solo in spazi liberi o comunque privi di alterazioni dello fondo di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione, gli apparati tecnici dovranno essere compatibilmente estetici;</p> <p>4.5.5 L'installazione di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartoleria e la segreteria non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;</p> <p>4.6.6 Non è consentita la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'implemento di quelli esistenti che interferiscono negativamente con le visuali panoramiche, ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni che armonizzano l'aspetto visivo al fine di non compromettere gli elementi valoriai identificati nella scheda.</p>
--	---	---

pag. 9

		<p>ed educando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica;</p> <p>4.9 Pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</p>	
--	--	---	--

pag. 10

In conclusione dall'analisi dei contenuti del PIT/PPR emerge che le finalità e gli obiettivi della Variante al RU risultano coerenti con le politiche e le strategie regionali.

Inoltre le azioni della Variante non interferiscono con i valori oggetto di tutela del vincolo DM 60/1966 e per quanto concerne le prescrizioni contenute nella parte C) delle sezione 4 non si rilevano particolari criticità o contrasti con le previsioni della Variante.

Sulla base dei contenuti del PIT/PPR sopra richiamanti emerge che la Variante è coerente con il Piano regionale e rispetta le indicazioni, le direttive e le prescrizioni che interessano l'area oggetto di variante.

6. CONSIDERAZIONI SULLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

I criteri di valutazione utilizzati nel presente Documento preliminare sono quelli riportati dall'Allegato1 del Legge regionale n. 10 del 2010, ovvero:

Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi

1. *Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi al piano o programma;*
- *la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - *- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
 - *- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
 - *- dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Tramite i suddetti criteri il valutatore ritiene utile fornire le seguenti indicazioni finalizzate ad esprimere il giudizio di assoggettabilità dei contenuti della Variante alla procedura di VAS da parte delle autorità preposte.

CRITERIO	INDICAZIONI PER GIUDIZIO DI ASSOGGETTABILITA'
<i>Caratteristiche del piano o programma</i>	
in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Indifferente
in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Indifferente
la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Indifferente
problemi ambientali relativi al piano o programma	Indifferente
la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	Indifferente
<i>Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate</i>	
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Pertinente
carattere cumulativo degli impatti	Pertinente
natura transfrontaliera degli impatti	Indifferente
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Indifferente
entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	Indifferente
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; - dell'utilizzo intensivo del suolo;	Indifferente
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Indifferente

Legenda:

Indifferente: la Variante non mostra possibili effetti sugli ambiti descritti nel criterio.

Pertinente: la Variante potrebbe avere possibili effetti sugli ambiti descritti nel criterio.

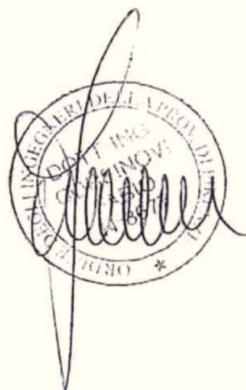
Le azioni della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano potrebbero dunque incidere sugli aspetti riguardanti:

- la probabilità, la durata, la frequenza e la reversibilità degli impatti sulle risorse ambientali
- il carattere cumulativo degli impatti sulle risorse ambientali.

Tali incidenze però sono inferiori per rilevanza rispetto a quanto previsto dal RU vigente e da ritenersi scarsamente rilevanti in relazione sia alle caratteristiche specifiche delle trasformazioni ipotizzate dalla Variante che rispetto allo stato delle risorse e comunque migliorative rispetto al piano vigente.

Montelupo F.no li 08/06/2016

Ing. Fabio Corsinovi

A circular official stamp of the Comune di San Casciano in Val di Pesa is visible. The stamp contains the text "COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)" around the perimeter and "REGOLAMENTO URBANISTICO" in the center. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "Fabio Corsinovi".



Stato Attuale



Elementi Descrittivi

UTOE: N.2 - DOBBALE DI CRIVALE PRINCIPALE
Località: SAN CASCIANO
Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale: Scheda n.13
Descrizione del luogo: L'area a parcheggio pubblico è situata in una parte panoramica del Capoluogo da cui si gode la vista verso la valle a sud ovest. Attualmente non contribuisce a creare spazio urbano qualificato ma, al contrario, viene percepito come un anonimo crocevia utile solo ad una sosta veloce.

Individuazione dell'area su Ortofoto



Assetto di Progetto



Finalità dell'Azione di Pianificazione

La finalità della proposta è quella di ottenere un luogo pubblico - piazza - che contribuisca a costruire una centralità vitale e, al contempo, un incremento di dotazione di parcheggi pubblici e privati. La valenza pubblica, in termini di qualità e quantità degli spazi che dovranno essere previsti, è assai elevata.
 Sulla piazza potranno essere previste attività direzionali, comprensive di un punto di informazione turistica, attraverso la costruzione di un volume fuori terra che si affacci sulla piazza stessa e che sia realizzato con materiali "leggeri" di alta qualità, tale volume, di altezza limitata ad un piano, dovrà essere posto lungo il lato sud/ovest della nuova piazza, senza che esso prosegua in alcun modo sui lati nord-ovest ed est.

Disposizioni Generali e Particolari

- Superficie Territoriale:** 4.168 mq
Destinazione d'uso: Direzionale di servizio
Dimensionamento:
 -SUL: 400 mq fuori terra
 -Sup. Coperta: 400 mq
 -N piani: 1 piani fuori terra
 -Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;
 -H max: 3.5 m
- Cassone di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico:** dovrà essere ceduto il primo livello interrato del parcheggio oltre alla piazza pubblica.
- Disposizioni:**
 - L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.
 - E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
 - E' fatto obbligo che l'intervento edilizio venga caratterizzato da una movimentazione di vuoti e di pieni, con possibilità di un inserimento lungo tutto il corpo edilizio di un loggiato.

- Sotto la piazza dovrà essere costruito un parcheggio interrato di 2 livelli. Il primo livello sarà destinato a parcheggio pubblico, mentre il secondo livello sarà destinato a parcheggio privato. L'eventuale avanzamento a valle del muro in pietra che sostiene l'attuale parcheggio, dovrà limitarsi all'area di intervento ed essere costruito con la medesima tipologia, forma ed effetto visivo di quello attuale, auspicando il riutilizzo della pietra attualmente presente.
 - La viabilità di accesso al parcheggio dovrà raccordarsi con la viabilità pubblica prevista nel confinato intervento ATRU07 e, pertanto, si renderà necessario un coordinamento, facente capo all'A.C., per prevedere le dovute connessioni.
 - E' fatto obbligo di prevedere una adeguata dotazione di piantumazione nelle aree di margine a valle dell'intervento.
- Modalità di attuazione:** Piano urbanistico attuativo. L'area identificata con la lettera A è afferente alla presente scheda AT08.



COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

PROVINCIA DI FIRENZE

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

PROVINCIA DI FIRENZE



RINA



EMAS

PARERI SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 49 d.lgs. 18.8.2000 n.267

Ufficio proponente:

Oggetto: REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE – avvio procedura di assoggettabilità ex art. 22 LR 10/2010 (VAS) Valutazione Ambientale Strategica per variante alla scheda di RUC AT08 Piazzale Aldo Moro adiacente alla scheda ATRU07 area di intervento via Kennedy.

La sottoscritta, Responsabile del Servizio SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n.267, esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA ED EDILIZIA
Arch. Barbara Ronchi

San Casciano V.P., 14 giugno 2016 .

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto, responsabile della U.O. Ragioneria e Contabilità, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, esprime **PARERE FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità contabile.

San Casciano V.P., li

IL RESPONSABILE U.O."RAGIONERIA E CONTABILITA"
Alessandro Bini

Il sottoscritto, responsabile della U.O. Ragioneria e Contabilità dichiara che la proposta di deliberazione di cui in oggetto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

San Casciano V.P., li

14/6/2016

IL RESPONSABILE U.O."RAGIONERIA E CONTABILITA"
Alessandro Bini

o.p. n°47/15.06.2016



Deliberazione Consiglio Comunale n. **47** del **15.06.2016**

Letto, confermato e sottoscritto

LA PRESIDENTE
f.to Laura Burgassi

IL SEGRETARIO
f.to Maria D'Alfonso

=====

La sujestesa deliberazione è messa in pubblicazione in data **28.06.2016** per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 d.lgs. 18.8.2000 n. 267.

Il Funzionario incaricato
f.to Fabiana Falciani

=====

ESECUTIVITA'

- **ESECUTIVA**, in quanto dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. n. 267/2000 in data **15 giugno 2016**
- ESECUTIVA, per decorrenza dei termini, ai sensi dell'art. 134, comma 3, d. lgs. n. 267/2000, in data

Il Funzionario incaricato
f.to Fabiana Falciani

=====

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

San Casciano V.P.,