

Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
relativa alla Scheda AT08

(ai sensi dell'Art. 30 e 32 della L.R. 65/2014 s.m.i)

Ing. Fabio Corsinovi

Gennaio 2017

Il sig. Boretti Paolo ha presentato all'Amministrazione Comunale, in data 18 aprile 2016 protocollo 7213 (pratica 2016/0340), una proposta di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria che scaturiranno dalla realizzazione degli interventi previsti dalla scheda ATRU07 e dalla PEQ 1, per i quali ha intenzione di presentare quanto prima una proposta di piano attuativo.

Infatti il Sig. Boretti intende procedere all'attuazione della scheda ATRU07 dell' Allegato, che prevede la riqualificazione dell'area posta in Via Kennedy nel Capoluogo, demolendo, come previsto dallo strumento urbanistico, gli edifici esistenti e ormai fatiscenti e procedere alla realizzazione di immobili a destinazione residenziale, commerciale di vicinato e direzionale di servizio.

La richiesta scaturisce dalla presa d'atto, come evidenziato dalla scheda ATRU7, che l'intervento non può prescindere da una valutazione e progettazione quanto meno di massima di quanto previsto anche dalla scheda AT08, e dalla realizzazione di alcuni interventi nelle aree comprese nella scheda AT08. Nella proposta sono stati evidenziati quindi le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esterne al perimetro dell'area di intervento, necessarie per una corretta realizzazione delle previsioni della scheda ATRU 07.

La richiesta è stata valutata dall'Amministrazione Comunale che, con Deliberazione n° 129 del 23/05/2016 della Giunta Comunale, si è dichiarata disponibile all'accoglimento della richiesta di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria depositata dal Sig. Boretti Paolo, considerando alcuni degli interventi proposti rientranti nella definizione delle opere di urbanizzazione secondaria, a condizione che il sig. Boretti 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, riducendole a soli mq. 100 di SUL e all'eliminazione della previsione di due piani di parcheggio interrato, prevedendo una riorganizzazione del parcheggio esistente e realizzando i posti auto che vanno a ridurre con un parcheggio sotto il muro esistente.

A seguito della disponibilità manifestata dal sig. Boretti in data 9 giugno 2016 prot. n° 12.049 è stato presentato il documento preliminare di VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i. redatta dal sottoscritto.

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n° 47 del 15/06/2016 ha avviato, in funzione della variante semplificata del RUC, 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.

Con la medesima delibera viene approvato il Rapporto Ambientale Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i., che riguarda appunto la modifica della scheda AT08 di cui all'Allegato 1 delle NTA del RUC in riduzione delle previsioni vigenti ed in particolare:

- riduzione della SUL realizzabile fuori terra da 400 mq. a 100 mq., con destinazione a direzionale di servizio per realizzare un edificio per informazioni turistiche;
- superficie coperta mq. 100;
- h. max 3,50 mt.
- n° 1 piano fori terra;
- eliminazione della previsione di realizzazione di piano interrato;
- eliminazione della possibilità di costruire sotto la piazza di un parcheggio interrato a 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 un adeguata dotazione di piantumazione nelle aree di margine a valle dell'intervento.

Di seguito vengono elencati i contributi arrivati dai vari soggetti competenti in materia ambientale, in particolare:

1. **A.R.P.A.T.** con comunicazione del 19/07/2016, protocollo 14933: *".....in definitiva, la variante riduce la quantità di sul originariamente prevista per le attività direzionali e di servizio, oltre a modificare la previsione del parcheggio. Viene così a ridursi il consumo di risorse ambientali originariamente previsto nel RUC. Si ritiene pertanto che la variante in esame **non debba essere sottoposta a procedura di VAS.***
2. **CITTA' METROPOLITANA** con comunicazione del 21/07/2016, protocollo 15066 - *".....si riferiscono le seguenti considerazioni in merito alla verifica di coerenza con il P.T.C.P.. Si ricorda che la variante di adeguamento al PTCP è stata approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 1 del 10/01/2013, pubblicata sul BURT n° 11 del 13/03/2013 e si invita, pertanto, a tenere in considerazione le indicazioni contenute nelle cartografie e quanto stabilito nelle norme di attuazione nelle norme di attuazione del PTCP, nelle Appendici alle Norme, nella Relazione Generale, nella Monografia del sSistema Territoriale Locale del Chianti Fiorentino, nell'Atlante delle Invarianti Strutturali, nel Quadro Conoscitivo, e nelle prescrizioni e direttive dello Statuto del Territorio.*

Da un'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del PTCP si rileva che l'area interessata dalla variante, individuata nella Tav. n° 25, ricade all'interno del perimetro del Insediamento/Criteri per la Città esistente disciplinato dall'art. 22 delle N.A. del PTCP e pertanto non si rilevano elementi di contrasto con il Piano stesso.

3. **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO** con comunicazione del 29/07/2016, protocollo 15482 - *"...questo ufficio comunica che la variante non ricade in aree sottoposte a provvedimenti di tutela archeologica emanati ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i.. Tuttavia, considerata l'elevata densità di evidenze archeologiche diffuse nel contesto territoriale, come si evince dagli accertamenti,*

effettuati nell'ambito delle attività di ricognizione progressiva e di implementazione dell'Atlante ricognitivo delle risorse archeologiche, elaborato nell'ambito delle procedure di copianificazione previste dall'accordo MiBACT/Regione Toscana nel 2007 e dal relativo disciplinare di attuazione integrato e modificato in data 15/04/2011, non si può escludere qualora il progetto preveda opere di escavazione, un potenziale impatto con evidenze archeologiche sinora non documentate.

Si richiede dunque sin da ora l'osservanza del disposto dell'art. 25 del D.Lgs 50/2016, relativamente all'invio alla Soprintendenza competente per territorio di progetti relativi ad opere pubbliche o di pubblica utilità che comportino escavazioni a quote diverse da quelle impegnate da manufatti già esistenti, ivi compresi "gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari secondo quanto disposto dal regolamento", per la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Si fa presente inoltre che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/04 e s.m.i.), degli articoli 822, 823 e, specialmente 826 del C.C. nonché dell'art. 733 del Cod. Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questa Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana o il Sindaco o l'autorità di Pubblica Sicurezza competente per il territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Resta inteso che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto in realizzazione, nonché l'effettuazione di scavi archeologici in estensione e in profondità finalizzati alla documentazione delle eventuali emergenze antiche e ai relativi interventi di tutela.

4. **AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO** con comunicazione del 04/08/2016, protocollo 15797 - *"... si dovrà tener conto di tutti gli studi e gli strumenti definiti da questa Autorità di Bacino, ...in particolare, per quanto attiene la disciplina inerente l'assetto geomorfologico, le previsioni urbanistiche ed i relativi progetti Attuativi dovranno risultare conformi al Piano Stralcio Assetto idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. 06/05/2005, nonché ai connessi strumenti di pianificazione e programmazione. Stando alla documentazione trasmessa, per quanto è possibile evincere dalla cartografia di sintesi allegata, sembra che tali ambiti risultino compresi in area a pericolosità geomorfologica moderata (PF1) e risultino, altresì, limitrofi ad ambiti classificati a pericolosità geomorfologica elevata (PF3), così come previsto dal PAI (straci n° 82 e 436). Ai sensi dell'art. 12 delle NTA, nelle aree classificate come PF1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di Governo del Territorio purchè l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona interessata dall'opera e dalle sue pertinenze. In tali aree si persegue, inoltre, l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni mediante predisposizione prioritaria "da parte degli Enti competenti", di programmi di previsione e prevenzione.*

In tale ipotesi non è dovuto il parere di questa Autorità di Bacino.

Per quanto attiene la disciplina relativa al rischio idraulico, si segnala che, in data 17/12/15, è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) con le relative misure di salvaguardia di cui alla Delibera n° 232 del Comitato Istituzionale Integrato. Tale piano è stato approvato nella seduta del Comitato

Istituzionale del 03/03/16 e risulta attualmente in corso di pubblicazione. Per quanto attiene le risorse idriche, nella medesima seduta di Comitato Istituzionale del 17/12/15, è stato adottato il Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino settentrionale.

5. **PUBLIACQUA s.p.a** con comunicazione del 04/08/2016, protocollo 15813 - *".....esaminati gli elaborati grafici inoltrati, con la presente si comunica che nell'area dell'intervento sono presenti infrastrutture idriche e fognarie del SII. Pertanto al concretizzarsi della proposta progettuale si dovranno verificare le reali interferenze delle opere di progetto con le infrastrutture esistenti ed individuare la soluzione progettuale per il mantenimento e la continuità del servizio. I costi relativi allo spostamento dei sottoservizi idrici e fognari sono ad onere del soggetto proponente. Parere Favorevole.*

Verificato che ad oggi non sono emerse osservazioni rilevanti dai soggetti competenti in materia Ambientale, si ritiene che si possa procedere all'adozione della variante al RUC e pertanto si allega alla presente la nuova scheda dell'AT08 con le modifiche proposte nel Documento Preliminare di VAS, così come approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 15/06/2016.

ALLEGATI: - scheda AT08.

Montelupo F.no lì 16/01/2017

Ing. Fabio Corsinovi

