



SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA
ADOZIONE VARIANTE SEMPLIFICATA AL RUC RELATIVA ALLE
SCHEDE ATRU07 e PEQ1

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Premessa

La presente relazione è predisposta ai sensi di quanto richiesto dall'art.18 comma 3 della LR 65/2014.

PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE

Alla data di entrata in vigore della L.R. 65/2014, avvenuta il 27 novembre 2014, il Comune di San Casciano era dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti ricadendo nell'applicazione dell'art. 222 della LR 65/2014 per quanto riguarda le disposizioni transitorie generali e specifiche della legge regionale, avendo quindi la possibilità di procedere all'adozione ed approvazioni di varianti al piano strutturale ed al regolamento urbanistico.

In data 01/08/2017 sono decorsi i cinque anni di efficacia del vigente R.U.C.(approvato con D.C.C. n. 43 del 18/06/2012 e pubblicato sul BURT il 01 agosto 2012) e, fatta eccezione per le varianti per le quali non si è ancora esaurito il quinquennio, si è determinata la decadenza delle previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio contenute nel Regolamento Urbanistico tra le quali anche quelle relative alle schede di trasformazione ATRU 07 e PEQ 1 oggetto di variante.

Prima che si verificasse la decadenza del RUC, per l'attuazione degli interventi previsti dalle due schede di trasformazione, in data 20 marzo 2017, era stato presentato da parte dei privati interessati il Piano Attuativo e convocata la conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 23 della disciplina del Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).

La conferenza sopra detta si è svolta presso la Regione Toscana in data 3 maggio 2017 concludendosi favorevolmente ritenendo *“con parere unanime, che il Piano Attuativo rispetti le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, alla condizione che le NTA siano opportunamente integrate con specifiche norme che mirino alla valorizzazione degli spazi urbani di progetto, rispetto al contesto esistente, con particolare riferimento al sistema di spazi aperti di uso pubblico che si viene a creare con il prolungamento di via Kennedy all'altezza del trivio”*.

Il procedimento di formazione del Piano Attuativo non è riuscito a concludersi prima della decadenza dell'efficacia del RUC e delle relative schede di previsione e si è interrotto.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 302 del 28 dicembre 2017, l'Amministrazione comunale ha accolto la richiesta della “Immobiliare Val di Pesa di Boretti Paolo &C. s.a.s” di procedere con una variante al RUC al fine di reinserire le previsioni delle schede ATRU 07 e PEQ1 e consentire quindi la prosecuzione dell'iter del Piano Attuativo. Questo perché l'esecuzione degli interventi oggetto del Piano sono

strategicamente importanti per la riqualificazione di un'area industriale dismessa e fortemente degradata esistente in prossimità del Centro Storico del Capoluogo.

Con determinazione n. 66 del 11/05/2018, successivamente all'espletamento delle necessarie procedure di gara ai sensi del D.lgs. 50/2016, è stato affidato l'incarico di redazione della variante al RUC all'Arch. Annalisa Pirrello.

La Variante non apporta modifiche al perimetro delle schede ATRU 07 e PEQ 1 ma si limita a riconfermare le previsioni contenute nelle precedenti schede del RUC con la sola introduzione nella scheda ATRU 07 della prescrizione aggiuntiva data dalla Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23 del PIT/PPR sul Piano Attuativo.

1) La scheda ATRU 07 dell'allegato 1 del RUC prevede :

- la realizzazione di edifici con destinazione residenziale, commerciale di vicinato al solo piano terra e direzionale. Dimensionamento: - SUL: 1500 mq fuori terra di cui, 1100 mq a destinazione residenziale, 200 mq per il commerciale di vicinato e 200 mq a destinazione direzionale di servizio. - Sup. Coperta: 750 mq - N piani: 2 piani fuori terra - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 7,5 m
- edilizia residenziale sociale: vedi artt. 10 e 11 NTA Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico: come scaturiranno dal calcolo degli standard
- che l'intervento debba soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, contribuire 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.
- l'obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- **come nuova prescrizione, che gli interventi dovranno valorizzare gli spazi urbani di progetto con particolare riferimento al sistema degli spazi aperti di uso pubblico che si viene a creare con il prolungamento di via Kennedy all'altezza del trivio.**

2) La scheda PEQ1 di perequazione e compensazione prevede l'atterraggio di possibilità edificatorie aventi i seguenti parametri urbanistici:

- realizzazione di edifici con destinazione residenziale in un lotto intercluso. Dimensionamento: - SUL 300,00 mq. N. piani: 2 piani fuori terra; - H max: 7,5

Ai fini del procedimento VAS, in data 24 aprile 2018 è stata inviata alla Città Metropolitana di Firenze, in qualità di soggetto competente per le procedure di VAS per il Comune di San Casciano in Val di Pesa, la Relazione Motivata ai fini della verifica di applicabilità dell'art.5 comma 3ter della LR 10/2010 e s.m.i;

La Città Metropolitana di Firenze ha inviato in data 24 maggio 2018 il Provvedimento di Esclusione dal procedimento di VAS ritenendo che:

- *“per la proposta in oggetto, contestualizzata nell'ambito della struttura e della disciplina del piano già sottoposto a VAS, ricorrono ai fini ambientali i presupposti di cui all'art. 5Bis comma3ter della legge regionale 10/2010;*
- *che, da parte dello scrivente ufficio in qualità di Autorità Competete VAS, l'intervento proposto non comporti impatti sull'ambiente e che pertanto possa essere escluso dal procedimento di VAS ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 5 comma 3-ter delle L.R. 10/2010”;*

Con il nuovo accordo ai sensi dell'art.31, comma 1, della LR 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma3, della Disciplina del PIT/PPR sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra la Regione Toscana ed il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, all'art.6, si chiarisce che per le varianti semplificate, l'atto di avvio previsto dall'art.21 del PIT/PPR è previsto solo per strumenti conformati qualora comprendano beni paesaggistici. Per la presente variante al RUC quindi non si è reso necessario procedere all'atto di avvio ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR.

Ai sensi dell'art. 3 comma 4 del Regolamento Regionale DPGR 53/R, la presente variante non necessita di nuove indagini geologico-tecniche in quanto:

- non comporta cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità rispetto a quanto già depositato in data 04/10/2011 presso l'Ufficio del Genio Civile (pratica 2829) per il progetto di Regolamento Urbanistico Comunale;
- le indagini geologiche del Piano Attuativo, depositate presso il Genio Civile il 7 luglio 2017 deposito n. 3382, effettuate successivamente all'approvazione delle nuove pericolosità oggetto della variante puntuale al Piano Strutturale (approvata con D.C.C. n. 41 del 19 giugno 2017) hanno avuto esito positivo al controllo,

In data 13 luglio 2018 è stata depositata apposita scheda e relativi allegati al Genio Civile.

Per la variante sono stati svolti gli adempimenti necessari per l'informazione e partecipazione come meglio descritti dalla Relazione del Garante dell'informazione e partecipazione Dott.ssa Claudia Bruschetini.

VERIFICHE

Gli elaborati oggetto Variante al Regolamento Urbanistico sono:

- 1- SCHEDA ATRU07 DELL'ALLEGATO 1 DEL R.U.C.
- 2- SCHEDA PEQ1 DELL'ALLEGATO 7 DEL R.U.C.
- 3- RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La Variante, interessando aree esistenti all'interno del territorio urbanizzato e non comportando modifiche di standard né di dimensionamento, può essere ricondotta ad una Variante Semplificata così come prevista e disciplinata dall'art. 30 della LR 65/2014 e s.m.i

A - COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI.

Al fine di verificare la coerenza con i contenuti del PIT ed i rispetto delle indicazioni, prescrizioni e direttive dettate dal piano regionale sono stati analizzati, tenendo conto delle azioni delle schede di variante, i seguenti elaborati:

1. Scheda di Ambito 10 – Chianti
2. Abaco delle invarianti, terza invariante – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.
3. Scheda di vincolo DM 31/01/1966 Sezione 4

Per quanto riguarda la **Disciplina d'uso dell'Ambito 10** – Chianti, la Variante è coerente con l'Obiettivo di qualità n.1 e rispetta quanto prescritto nelle Direttive correlate n. 1.1 e n. 1.5. sotto riportate:

“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.”

In merito alla **Disciplina delle Invarianti Strutturali del PIT**, le previsioni oggetto della Variante, ricadendo all'interno del centro abitato del Capoluogo, interessano 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 viene riconosciuto come appartenente al *Morfotipo insediativo policentrico a maglia del Paesaggio storico collinare* (morfotipo n.5), articolazione 5.5 *Il Chianti fiorentino e senese*.

Dall'analisi di valori di riconoscimento e 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”*

Questo perché gli obiettivi delle schede di variante vogliono garantire il migliore inserimento nel contesto degli interventi anche aggiungendo un'ulteriore prescrizione in coerenza e nel rispetto delle conclusioni della Conferenza Paesaggistica del Piano Attuativo (presentato quando ancora le schede di trasformazione erano vigenti) tenutasi il 7.06.2017.

In merito alla **Disciplina degli immobili di notevole interesse pubblico** le aree oggetto di variante ricadono in area sottoposta a vincolo istituito con DM 31/01/1966 ma non ricadono in Aree tutelate per legge.

Dall'analisi delle prescrizioni contenute nella parte C) della Sezione 4 della specifica scheda di vincolo non si rilevano particolari criticità e/o contrasti con le previsioni di variante.

Sulla base di quanto sopra detto emerge che la Variante al RUC risulta coerente con il Piano Regionale e rispetta le indicazioni, le direttive e le prescrizioni date dalla norme rispetto all'area oggetto di variante.

La presente variante non risulta inoltre in contrasto con il **Piano Territoriale di Coordinamento** della Provincia di Firenze approvato dal Consiglio Provinciale con Del. C.P. n. 1 del 10 gennaio 2013;

B – PROFILI DI COERENZA INTERNA DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

La variante non interviene in nessun modo negli obiettivi del RUC ma si limita a riconfermare due previsioni già contenute nello strumento vigente ma decadute le quali possono consentire la riqualificazione di una porzione del territorio del Capoluogo eliminando situazioni di degrado e contribuendo alla creazione di una nuova viabilità ed i servizi del centro abitato. Per quanto sopra detto i contenuti della variante risultano coerenti con le strategie e gli obiettivi del Regolamento Urbanistico.

C- RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL TITOLO I, CAPO I DELLA LR 65/2014

Gli obiettivi della variante perseguono la riqualificazione di un'area industriale dismessa prevedendo azioni di trasformazione volte alla tutela delle interrelazioni e percezioni dell'intervento con il paesaggio circostante, introducendo l'obbligo del rispetto delle norme per il risparmio energetico e la valorizzazione degli spazi urbani di progetto con particolare riferimento al sistema degli spazi aperti di uso pubblico.

D- DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

La presente variante semplificata al RUC segue le disposizioni dell'art.224 della LR 65/2014 in merito all'individuazione del territorio urbanizzato. Si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola come da Tavola n. 16 del Piano Strutturale vigente alla data di entrata in vigore della LR 65.

E- RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE DI CUI AL TITOLO IV, CAPO III;

La presente variante non entra in merito a quanto già precedentemente disciplinato dal Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti per il territorio rurale.

F- RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL TITOLO V DELLA LR 65/2014

La presente variante non introduce elementi di novità rispetto a quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, nel rispetto dell'art.18 della LR 65/2014 e s.m.i il responsabile del procedimento accerta e certifica che il procedimento di formazione della Variante al PS si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Il responsabile di procedimento ha verificato che la Variante al RUC si sia formata nel rispetto della LR 65/2014 e dei suoi regolamenti.

Il responsabile di procedimento assicura inoltre, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione della Variante e di tutti gli elaborati che la compongono.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Barbara Ronchi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune