

Comune di San Casciano in Val di Pesa
(Città Metropolitana di Firenze)



**VARIANTE DI RICONFERMA DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO RELATIVA ALLA
SCHEDA ATRU07 E PEQ1**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Progettista

Arch. Annalisa Pirrello

Collaboratori:

Arch. Lucia Ninno

Ing. Andrea Urbani

Giugno 2018

Indice

<i>Premessa</i>	3
1. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	5
2. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE.....	13
2.1 Il Piano Strutturale	13
2.2 Il Regolamento Urbanistico.....	15
3. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE	18
3.1 I contenuti del PIT/PPR.....	18
3.2 La disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico	20

Premessa

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 del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2017 l'Amministrazione Comunale ha approvato la Variante tematica del Piano Strutturale ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 65/2014 e s.m.i. La Conferenza di Servizi di cui all'art. 21 della disciplina del PIT/PPR, finalizzata all'adeguamento della variante al Piano Paesaggistico Regionale, si è conclusa favorevolmente in data 19/07/2017. L'avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 30 in data 26/07/2017.

La Variante tematica al Piano Strutturale ha acquistato efficacia, ai sensi dell'art. 19 comma 7 della LR 65/2014, decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT.

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 (pubblicata sul BURT n.31 del 1° agosto 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 RU.

In ultimo è stata approvata la terza variante al RU inerente la scheda AT08 approvata con D.C.C. n. 42 del 19 giugno 2017.

Dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, lo scenario di riferimento regionale per la pianificazione territoriale ed il governo del territorio è profondamente cambiato. La Regione Toscana infatti ha approvato il 10 novembre 2014 (BURT n. 53, parte prima, del 12.11.2014) la legge n. 65/2014 *Norme per il governo del territorio* che ha abrogato la Legge n.1 del 2005. Successivamente la Regione con Delibera n. 58 del 2 luglio 2014 ha adottato l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico e con la Delibera del C.R. n.37 del 27 marzo 2015 lo ha approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 *Norme per il governo del territorio*).

In data 1 agosto 2017 è scaduto il termine quinquennale di efficacia della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa, attualmente vigente. Hanno perso pertanto efficacia, ai sensi dell'art. 55 della LRT 1/2005, legge ai sensi della quale è stato approvato lo strumento urbanistico vigente, le previsioni di trasformazione urbanistica soggette a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (nel caso che alla suddetta data non sia stato approvato il Piano Attuativo stesso e il progetto esecutivo), le previsioni soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata (qualora, entro tale data, non sia stato approvato il Piano e non sia stata stipulata la relativa convenzione, o i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune), i vincoli preordinati all'esproprio per i quali non siano stati approvati i progetti esecutivi.

Rimane efficace la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e rimangono efficaci fino alla scadenza quinquennale, gli interventi di trasformazione oggetto di nuova pubblicazione e approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

In attesa della formazione del nuovo Piano Operativo Comunale, per gli interventi decaduti e previsti nella Schede ATRU 07 e nella Scheda PEQ 1 del Regolamento Urbanistico vigente, l'Amministrazione Comunale intende predisporre, ai sensi dell'art.222 della LR 65/2014 " *Disposizioni transitorie generali*" e dell'art.224 della LR 65/2014 " *Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*", la Variante in oggetto di conferma delle suddette Schede ATRU 07 e PEQ 1 in cui sono previsti interventi di iniziativa privata. Tale intenzione è dovuta anche al fatto che per tali schede è stato presentato un piano attuativo (il 20 marzo 2017 con protocollo 4757) che aveva già iniziato il proprio iter ma che non è arrivato a conclusione proprio perché in data 1 agosto 2017 le medesime schede hanno perso efficacia.

Il piano attuativo presentato nel Marzo 2017 aveva già acquisito il parere favorevole della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT ed era già stato fatto il deposito delle indagini geologiche di fattibilità al Genio Civile che in data 23 agosto 2017 aveva dato esito positivo senza prescrizioni.

La Variante al RU oggetto della presente Relazione interessa in maniera specifica due aree del Capoluogo interne al centro abitato e non modifica né gli obiettivi né le azioni previste nelle Schede del RU vigente.

La Variante non apporta inoltre modifiche al perimetro dell'ATRU 07 e della PEQ 1¹ ed agisce all'interno del perimetro del centro abitato, limitandosi, come detto, a riconfermare le previsioni contenute nelle schede decadute del RU ed integrandolo al fine di far proprie le considerazioni e le prescrizioni emerse in sede di Conferenza paesaggistica svoltasi il 7.06.2017.

La Variante, ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R. 65/2014, si configura come Variante Semplificata. La Variante, come sarà spiegato nei paragrafi successivi della presente Relazione, ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non comporta incremento al dimensionamento né diminuzione degli standard. Pertanto, ai sensi dell'art. 28bis della L.R. 65/2014, in quanto variante semplificata per i requisiti testé ricordati, non è soggetta all'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014. Si procede, pertanto, all'adozione degli elaborati progettuali costituiti dalla presente Relazione Tecnico-Illustrativa e dalle due schede ATRU 07 e PEQ 1.

Per quanto concerne l'attività di Valutazione Ambientale Strategica, la Città Metropolitana di Firenze, in qualità di Autorità Competente, ha trasmesso al Comune di San Casciano in Val di Pesa, prot. N. 24982 del 25 Maggio 2018, il **Provvedimento di esclusione da VAS** riferito alla *Verifica di assoggettabilità semplificata a VAS ex art. 5 comma 3-ter L.R. 10/2010 relativa alla Variante al RUC scheda ATRU07 e PEQ 01.*

¹ La scheda della PEQ 1 prende atto della modifica di perimetro in accoglimento di un'osservazione al Ru a suo tempo adottato per la quale era stato modificato il solo perimetro sulla tavola 3.1 e non quello nella scheda PEQ 1.

1. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La Variante fa proprie le finalità delle Schede decadute e riconferma gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nel centro abitato del Capoluogo; la Variante quindi non modifica le strategie generali e specifiche del RU.

Le finalità e le azioni della Scheda ATRU 07 e della Scheda PEQ1 riconfermate dalla Variante sono:

Finalità della Scheda ATRU 07

L'area e l'immobile esistente, ad attuale destinazione produttiva, si scorgono dalla valle: questo elemento porta a considerare la riqualificazione dell'area come determinante sia del recupero del degrado, sia della percezione paesaggistica. Altro indicatore importante è la panoramicità; infatti dall'area si beneficia della vista sulla valle e sul borgo di Decimo. Questo elemento dovrà essere considerato come prioritario in sede di progettazione in modo tale da valorizzarne le potenzialità a fini pubblici. Da prevedersi una "terrazza sulla valle" il più possibile naturale e a seguire le curve di livello attuali. Le destinazioni d'uso ammesse sono finalizzate a creare, nel Capoluogo, una nuova centralità pulsante e vitale.

In termini di contributo alla città pubblica e alla soluzione di criticità individuate, l'intervento dovrà prevedere e costruire:

- viabilità dell'intervento ATRU 08 confinante e, pertanto, dovrà essere posto in essere un coordinamento, facente capo all'A.C., per prevedere le necessarie connessioni
- una terrazza naturale di affaccio sulla valle, con percorso pedonale, situata al confine dell'area di intervento.

Azioni della Scheda ATRU 07

- realizzare 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
- 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.
- è fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

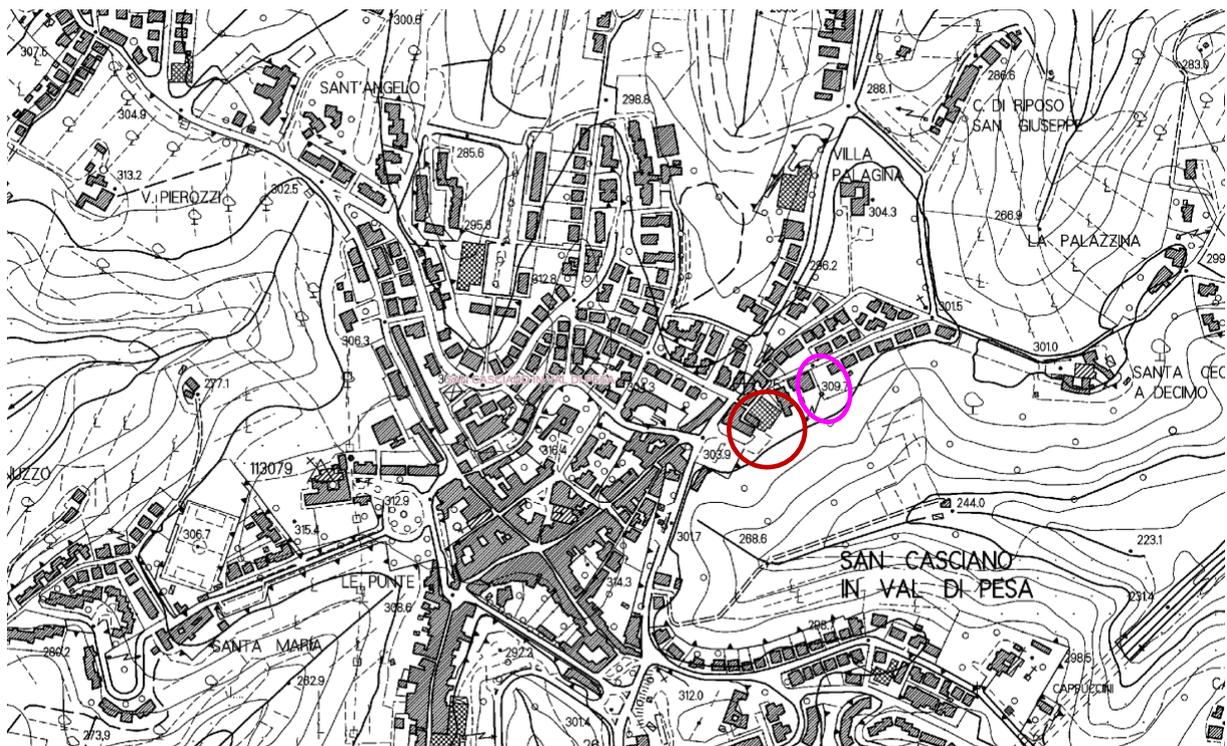
Azioni della Scheda PEQ1

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

Alle azioni già previste dalla Scheda ATRU07 e dalla Scheda PEQ1 del RU vigente, la Variante in oggetto aggiunge un'ulteriore disposizione che intende rispettare ed attuare i contenuti delle *Conclusioni* riportate nel verbale della Conferenza Paesaggistica svoltasi ai sensi dell'art. 21 e della Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del Piano PIT/PPR, per l'esame della Variante Semplificata al RU – Scheda AT08; Piano Attuativo di iniziativa privata Schede ATRU 07 e PEQ1. La Conferenza si è tenuta il 7.06.2017.

La scheda ATRU07 oggetto di Variante contiene pertanto la seguente prescrizione aggiuntiva:

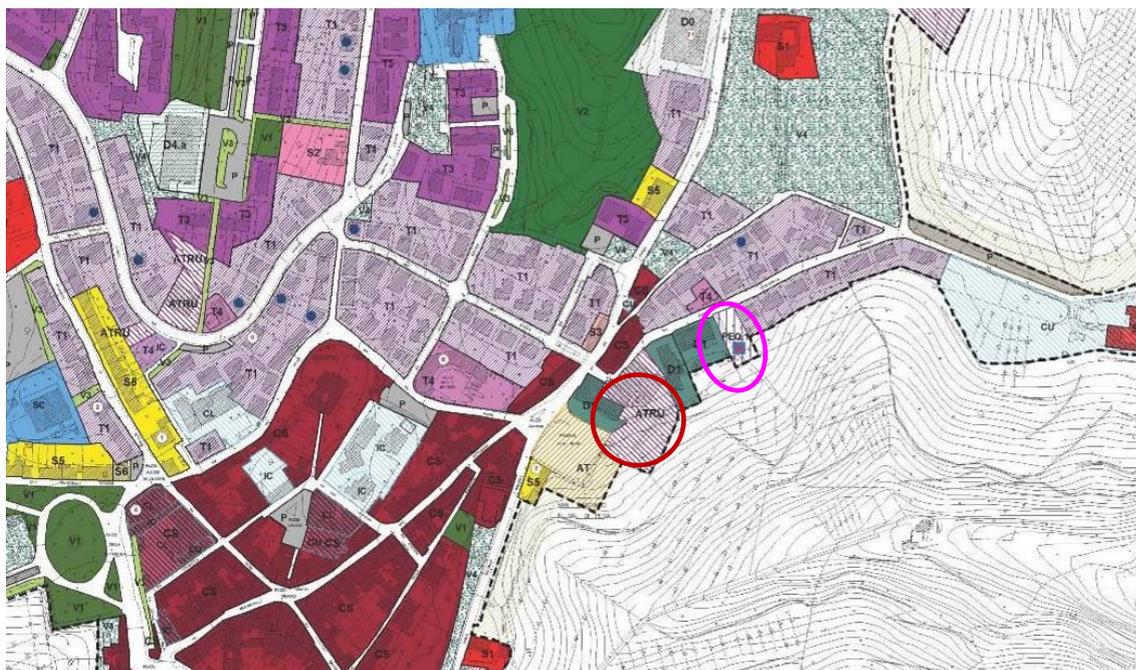
- gli interventi dovranno valorizzare gli spazi urbani di progetto con particolare riferimento al sistema di spazi aperti di uso pubblico che si viene a creare con il prolungamento di via Kennedy all'altezza del trivio.



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

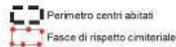
-  Area interessata dalla Variante al RU – Scheda ATRU 07
-  Area interessata dalla Variante al RU – Scheda PEQ1

Di seguito si riportano un estratto della tavola PR 3.1- *Disciplina degli Insediamenti. Esistenti e delle Trasformazioni* del RU vigente con evidenziata le aree oggetto di Variante e le Schede ATRU 07 e PEQ1 del RU vigente ed oggetto di Variante.



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

-  Area interessata dalla Variante al RU – Scheda ATRU 07
-  Area interessata dalla Variante al RU – Scheda PEQ1



Tessuti urbani

- Art. 36 - CS - Ambiti di centro storico
- Art. 37 - S1 - Complesso di edifici o edificio di valore monumentale storico
- Art. 37 - S2 - Complesso di edifici o edificio singolo di particolare interesse documentale
- Art. 37 - S3 - Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico, riconducibili al periodo tra la fine dell'800 e inizi del '900
- Art. 37 - S4 - Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili entro la metà del '900 con destinazione residenziale o mista con edifici arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- Art. 37 - S5 - Complesso di edifici o serie di edifici presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani
- Art. 37 - S6 - Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca successiva al 1954, interni o tangenti ai tessuti storici consolidati
- Art. 38 - T1 - Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- Art. 38 - T2 - Tessuto insediativo di assetto recente con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
- Art. 38 - T3 - Tessuto insediativo a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria e formato da tipologie edilizie varie a prevalente destinazione residenziale
- Art. 38 - T4 - Tessuto insediativo a progettazione urbanistica derivante dalle previsioni dell'ultimo PRG e delle sue varianti a prevalente destinazione residenziale

Interventi puntuali

- Art. 39 - Ampliamento in altezza
- Art. 39 - Ampliamento di superficie
- Art. 39 - Edifici schedati dei centri urbani - Allegato B N.T.A.

Tessuti specialistici

- Art. 42 - D0 - Aree industriali e artigianali soggette a manutenzione
- 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 progettazione unitaria soggette a riqualificazione e ampliamento
- Art. 42 - D3a - Aree industriali e artigianali a progettazione unitaria soggette a riqualificazione e ampliamento
- Art. 42 - D3b - Aree industriali e artigianali a progettazione 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 Territoriale e Urbane

- Art. 47 - Impianti per la distribuzione dei carburanti
- Art. 47 - Impianti per la distribuzione dei carburanti di 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 - Culturali
- Art. 58 - IC - Attrezzature di interesse comune
- Art. 58 - SC - Attrezzature per l'istruzione
- Art. 58 - ICPR - Attrezzature di interesse comune di progetto
- Art. 59 - Fn - 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. 110 - ATRU - Ambito di recupero urbano
- Art. 10 - PEQ - Aree per perequazione e compensazione
- Art. 106 - Fasce di rispetto stradale
- Art. 106 - Viabilità di progetto

Norme transitorie

- Art. 116 - ANRU - Previsioni di PRG anticipazione RU
- Art. 116 - SUAV - Stumenti urbanistici attuativi vigenti
- Art. 116 - TAD - Titolo abilitativo diretto
- Art. 118 - Previsioni per cui il Consiglio ha richiesto l'avvio della procedura di V.A.S.
- Previsioni oggetto di nuova adozione

Di seguito si riportano la Scheda ATRU 07 e la Scheda PEQ1 del RU vigente, ad oggi decadute, ed oggetto di riconferma.



Comune di San Casciano in Val di Pesa

Regolamento Urbanistico Comunale 2011
 L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55

Stato Attuale



Individuazione dell'area su Ortofoto



Assetto di Progetto



Elementi Descrittivi

UTOE: N.2 - DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** SAN CASCIANO

Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale: Scheda n.12

Descrizione del luogo: Il fabbricato esistente, di cui si prevede la demolizione, è localizzato nel capoluogo tra la via Kennedy e il territorio aperto. Esso è il centrale di tre immobili a carattere produttivo che il PS ha identificato come strategici al fine della Riqualificazione Urbana.

Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'area e l'immobile esistente, ad attuale destinazione produttiva, si scorgono dalla valle; questo elemento porta a considerare la riqualificazione dell'area come determinante sia del recupero del degrado, sia della percezione paesaggistica. Altro indicatore importante è la panoramicità: infatti dall'area si beneficia della vista sulla valle e sul borgo di Decimo. Questo elemento dovrà essere considerato come prioritario in sede di progettazioni in modo tale da valorizzarne le potenzialità a fini pubblici. Da prevedersi una "terrazza sulla valle" il più possibile naturale e a seguire le curve di livello attuali. Le destinazioni d'uso ammesse sono finalizzate a creare, nel Capoluogo, una nuova centralità pulsante e vitale.

In termini di contributo alla città pubblica e alla soluzione di criticità individuate, l'intervento dovrà prevedere e costruire:

- una viabilità che da via Kennedy sfoci direttamente a fianco del fabbricato produttivo ad "elle" posto ad ovest di quello oggetto della presente previsione di recupero. Tale viabilità si dovrà ricollegare con la viabilità dell'intervento ATRU08 confinante e, pertanto, dovrà essere posto in essere un coordinamento, facente capo all'A.C., per prevedere le necessarie connessioni;
- una terrazza naturale di affaccio sulla valle, con percorso pedonale, situata al confine sud dell'area di intervento.

Disposizioni Generali e Particolari

Superficie Territoriale: 3.473 mq

Destinazione d'uso: Residenziale, commerciale di vicinato solo al pt, 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

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 di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente al fine di permettere il recupero di un'ampia area verde lungo il fronte che si apre sulle colline a est del lotto che dovrà permettere la visibilità della chiesa di Decimo.

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato.

Scheda Progetto ATRU 07

Bargino

Calzaiole

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Ramola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

Ponte di Gabbiano

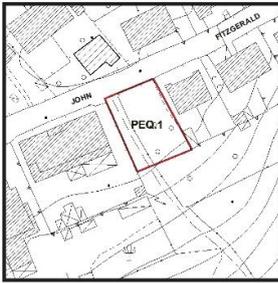
Le Sibille

Testi

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
 PROVINCIA DI FIRENZE

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
 AREE PER PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

PEQ. 1
 SAN CASCIANO



STATO ATTUALE
 L'area è un lotto libero tra edificazione consolidata.
 L'azione si configura come saturazione di lotto intercluso.

DOTAZIONI PUBBLICHE
 Nessuna dotazione pubblica richiesta

DIMENSIONAMENTO
 Superficie utile lorda: mq. 300,00
 Altezza max: ml 7,50
 Numero piani fuori terra: 2
 Destinazione: Residenziale

PRESCRIZIONI
 la tipologia edilizia dovrà ripetere quella dell'edificio confinante ad est, pur potendo prevedere una sua maggiore articolazione che consenta il mantenimento dell'esistente viabilità minore di penetrazione nel territorio aperto.



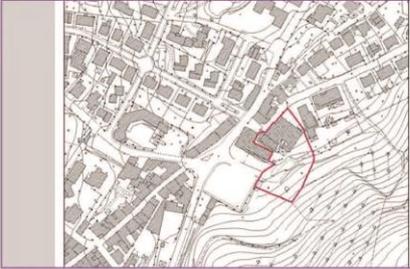
Di seguito si riportano le nuove schede oggetto della presente Variante di riconferma.



Comune di San Casciano in Val di Pesa

**Variante al
 Regolamento Urbanistico Comunale**

Stato Attuale



Elementi Descrittivi

UTDE: N.7 - DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE
Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale: Scheda n.12
Località: SAN CASCIANO
Descrizione del luogo: Il fabbricato esistente, di cui si prevede la demolizione, è localizzato nel capoluogo tra la via Kennedy e il territorio aperto. Esso è il centrale di tre immobili a carattere produttivo che il PS ha identificato come strategici al fine della Riqualificazione Urbana.

Individuazione dell'area su Ortofoto



Assetto di Progetto



Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'area e l'immobile esistente, ad attuale destinazione produttiva, si scorgono dalla valle: questo elemento porta a considerare la riqualificazione dell'area come determinante sia del recupero del degrado, sia della percezione paesaggistica. Altro indicatore importante è la panoramicità; infatti dall'area si beneficia della vista sulla valle e sul borgo di Decimo. Questo elemento dovrà essere considerato come prioritario in sede di progettazione in modo tale da valorizzare le potenzialità a fini pubblici. Da prevedersi una "terrazza sulla valle" il più possibile naturale e a seguire le curve di livello attuali. Le destinazioni d'uso ammesse sono finalizzate a creare, nel Capoluogo, una nuova centralità pulsante e vitale.

In termini di contributo alla città pubblica e alla soluzione di criticità individuate, l'intervento dovrà prevedere e costruire:

- una viabilità che da via Kennedy sfoci direttamente a fianco del fabbricato produttivo ad "elle" posto ad ovest di quello oggetto della presente previsione di recupero. Tale viabilità si dovrà ricollegare con la viabilità dell'intervento ATRU08 confinante e, pertanto, dovrà essere posto in essere un coordinamento, facente capo all'A.C., per prevedere le necessarie connessioni;
- una terrazza naturale di affaccio sulla valle, con percorso pedonale, situata al confine sud dell'area di intervento.

Disposizioni Generali e Particolari

Superficie Territoriale: 3.473 mq
Destinazione d'uso: Residenziale, commerciale di vicinato solo al pt, 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

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 di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente al fine di permettere il recupero di un'ampia area verde lungo il fronte che si apre sulle colline a est del lotto che dovrà permettere la visibilità della chiesa di Decimo.

- Gli interventi dovranno valorizzare gli spazi urbani di progetto 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.

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato.

Scheda Progetto

ATRU 07

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

Porte di Gabbiano

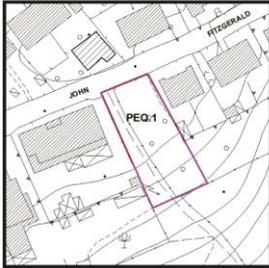
Le Sibille

Testi

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
PROVINCIA DI FIRENZE

Variante al
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
AREE PER PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

PEQ. 1
SAN CASCIANO



STATO ATTUALE
L'area è un lotto libero tra edificazione consolidata.
L'azione si configura come saturazione di lotto intercluso.

DOTAZIONI PUBBLICHE
Nessuna dotazione pubblica richiesta

DIMENSIONAMENTO
Superficie utile lorda:
mq. 300,00
Altezza max:
ml 7,50
Numero piani fuori terra:
2
Destinazione:
Residenziale

PRESCRIZIONI
la tipologia edilizia dovrà ripetere quella dell'edificio confinante ad est, pur potendo prevedere una sua maggiore articolazione che consenta il mantenimento dell'esistente viabilità minore di penetrazione nel territorio aperto.



2. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE

2.1 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.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 3/10/2016 l'Amministrazione Comunale ha adottato la variante tematica del Piano Strutturale ai sensi degli articoli 19 e 20 della LR 65/2014 e s.m.i.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2017 l'Amministrazione Comunale ha approvato la Variante tematica del Piano Strutturale ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. La Conferenza di Servizi di cui all'art. 21 della disciplina del PIT/PPR, finalizzata all'adeguamento della variante al Piano Paesaggistico Regionale, si è conclusa favorevolmente in data 19/07/2017. L'avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 30 in data 26/07/2017. L'efficacia della Variante tematica al Piano Strutturale acquista efficacia, ai sensi dell'art. 19 comma 7 della LR 65/2014, decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT.

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 ricadono le aree 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.

2.2 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 (pubblicata sul BURT n.31 del 1° agosto 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. Infine è stata approvata la terza variante riguardante la scheda AT 08 nel giugno 2017.

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 riconfermare due previsioni già contenute nel RU vigente ma decadute; la variante contribuisce a riquilibrare una porzione del territorio del Capoluogo di importanza strategica, a migliorare la viabilità ed i servizi del centro abitato garantendo al contempo la creazione di spazi attrattivi ed una nuova centralità pulsante e vitale

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.

3. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE

3.1 I contenuti del PIT/PPR

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 due aree da cui si gode un'ampia vista verso la valle e verso Decimo e che attualmente non contribuiscono a creare spazio urbano qualificato, ma, al contrario ed in particolare l'area di cui alla Scheda ATR07, a determinare degrado.

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 si riportano, al successivo paragrafo 5.3, l'estratto cartografico e la Scheda del Vincolo *DM 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966* interessato dalla Variante.

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 traggono 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 schede ATRU 07 e PEQ1*; tale indicazione e prescrizione è stata ulteriormente ribadita con l'aggiunta di 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.

Le schede oggetto di Variante conterranno, infatti, la seguente prescrizione aggiuntiva

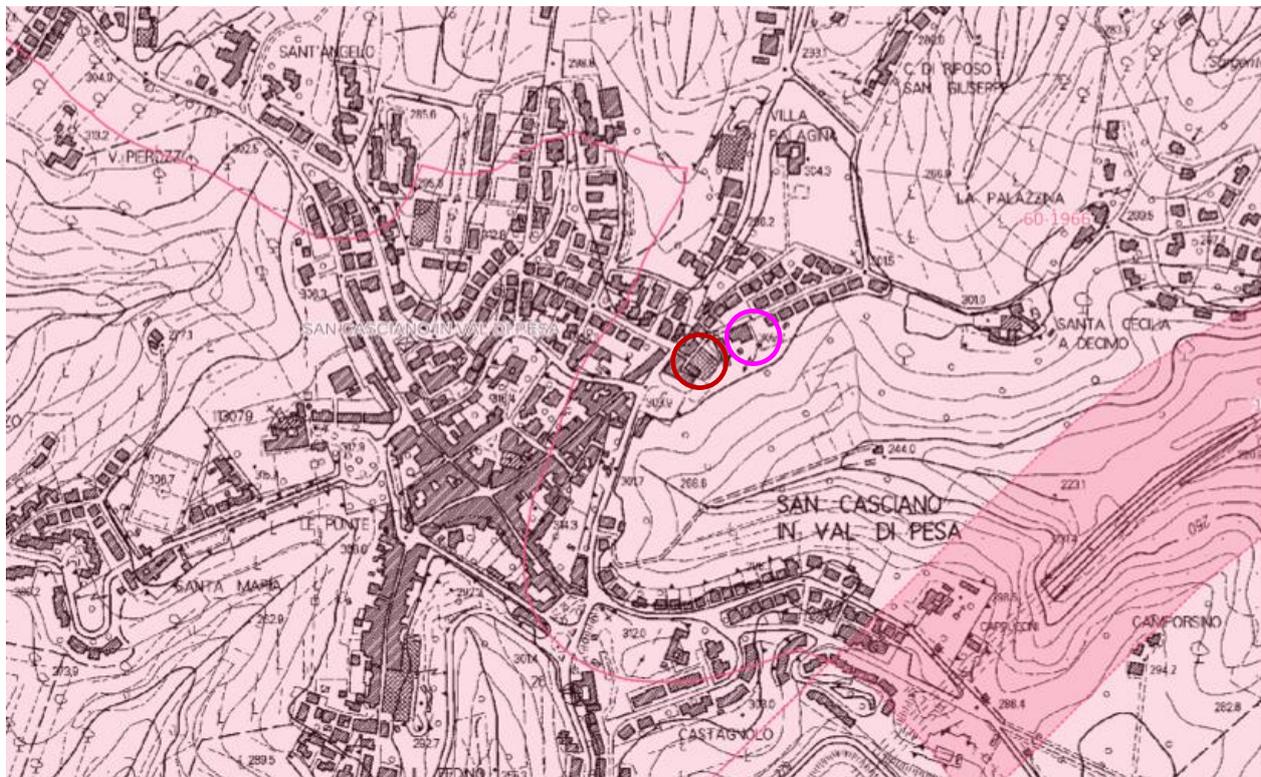
- *gli interventi dovranno valorizzare gli spazi urbani di progetto con particolare riferimento al sistema di spazi aperti di uso pubblico che si viene a creare con il prolungamento di via Kennedy all'altezza del trivio.*

3.2 La disciplina degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico

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

Le aree oggetto di Variante non risultano invece interessate 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

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

 Area interessata dalla Variante al RU – Scheda ATRU 07

 Area interessata dalla Variante al RU – Scheda PEQ1

Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)
 Variante al Regolamento Urbanistico
 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA



Regione Toscana

sezione 4

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



Ministero
 dei beni e delle
 attività culturali
 e del turismo

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comunefi	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9048261	90101	9048261_ID	D.M. 31/01/1966 G.U. 60 del 1966	FI	San Casciano Val di Pesa	3472,71	10 Chianti				
denominazione		Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa.									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per i suoi svariati aspetti e le sue aree alberate e coltivate, la ricchezza di edifici di grande importanza storica e artistica, la bellezza dei suoi paesaggi rurali nati da una secolare azione umana, rappresenta una serie di quadri naturali di grande suggestività tra i più belli della regione, godibili dalle strade, formando un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura, inoltre tutto il territorio offre visuali stupende verso Firenze e le alture che la sovrastano verso Nord, che fanno come da fondale alla magica scenografia 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 agricolo-forestali offrono al viandante una serie di visuali unite anche rispetto al paesaggio toscano che è pure tanto celebre.									

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 pendii e piccole vallate, alternate ad aree poste a quota più elevata 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 Macigno della Falda Toscana, che affiora nel settore settentrionale dell'area, degradanti verso morfologie più dolci costituiti dai depositi continentali Rusciniati e Villafranchiani. Tali depositi costituiscono la maggior parte dei rilievi collinari formati prevalentemente da conglomerati e sabbie che creano vaste superfici sub-pianeggianti separate da corsi d'acqua. Nel settore orientale affiorano litologie appartenenti al dominio Ligure costituite da Argille a Palombini e da Gabbrì, affioranti quest'ultimi presso Montecapri, interrotte localmente dalle alluvioni del F. Greve.	Le principali criticità sono da ricondursi all'instabilità dei versanti con presenza di aree in frana e aree a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. Sono presenti, inoltre, lungo il corso del F. Greve aree a pericolosità idraulica da elevata a molto elevata per la cui mitigazione sono stati previsti interventi strutturali lungo le aree di pertinenza fluviale
Idrografia naturale		Il sistema idrografico è costituito da corsi d'acqua a media portata e piccoli borri entrambi con caratteristiche torrentizie. Sono presenti sorgenti al contatto con litologie differenti o presso corpi di frana.	
Idrografia artificiale		Sistema di scoline e corpi idrici, molti dei quali sbarrati da dighe.	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche		Caratteristica matrice agricola, a dominanza di seminativi, oliveti e vigneti, mosaicata con elementi forestali discontinui (quereti, rimboschimenti di conifere e vegetazione ripariale). Reticolo idrografico minore con vegetazione ripariale e rilievi collinari con mosaici di arbusteti e pinete di pino domestico di interesse naturalistico.	Processi di intensificazione delle attività agricole con perdita di agroecosistemi tradizionali e realizzazione di vigneti specializzati. Alterazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi anche per inadeguata gestione della vegetazione ripariale. Scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità. Rischio di incendi e diffusione filopatologie su pinete. Aumento del grado di urbanizzazione con sviluppo edificato residenziale.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Proteffe, Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insedimenti storici	Valore storico e artistico degli edifici e degli antichi nuclei abitati.	I maggiori insediamenti sorgono lungo 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 minori dimensioni, che hanno mantenuto la loro valenza storica identitaria. Vi sono inoltre ville signorili e castelli in posizioni di ampia visibilità, tra cui Villa Antinori del Cigliano.	Le espansioni insediative avvenute dal secondo dopoguerra attorno ai centri e nuclei di crinale, (S. Casciano, Mercatale, Romola, Chiesanuova) risultano dissonanti, per tipologia e impianto, con le regole insediative storiche, alterando le relazioni volumetriche e spaziali, nonché il rapporto con la campagna circostante. La oscura tra gli insediamenti urbani recenti e la collina ha inciso fortemente anche sulla percezione dei valori storici consolidati.
insediamenti contemporanei			Negli ultimi decenni in certe parti dell'area vincolata (per es. tra San Casciano, sulle colline a ovest del Ferrone), sono stati realizzati grandi impianti di vigneto specializzato con dilatazione della maglia agraria, cancellazione delle sistemazioni idraulico-agrarie e del corredo vegetazionale non colturale (siepi, filari), e drastica semplificazione della rete scolante. Gli impianti viticoli contemporanei hanno inoltre modificato il rapporto morfologico-percettivo tra tessuto dei coltivi e nuclei insediativi un tempo caratterizzante il paesaggio collinare di quest'area.
Viabilità storica			Ulteriore elemento di rischio è rappresentato dalla difficoltà e dall'onerosità legate
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			

pag. 2

Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)
 Variante al Regolamento Urbanistico
 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Paesaggio agrario	Valore paesaggistico delle aree alberate e coltivate	<p>Il paesaggio agrario dell'area vincolata si articola in due parti: quella a nord del raccordo autostradale Firenze-Siena, caratterizzata dalla predominanza dell'associazione tra oliveti e vigneti con rarissime inserzioni di altre colture (seminativi o piccoli appezzamenti a coltura promiscua, relitti dell'organizzazione paesistica storica), e quella a sud del raccordo, dove prevale il bosco interrotto da isole di coltivi disposte attorno ai crinali insediati. La maglia agraria è di dimensioni variabili, il grado di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica è alto per la presenza di siepi, vegetazione di corredo non colturale, lingue e macchie di bosco. In particolare elementi di valore sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tessuti coltivati composti dall'associazione tra oliveti - per lo più tradizionali o comunque disposti secondo le giaciture storiche che assecondano la morfologia del terreno - e vigneti; - le sistemazioni idraulico-agrarie (muri a secco e terrazzi) che sostengono alcuni degli oliveti tradizionali; - la relazione tra tessuti coltivati e insediamenti storici, storicamente caratterizzante il paesaggio agrario, che si è largamente conservata malgrado siano mutati gli assetti culturali; - la maglia paesaggistica presente in certe parti (come nei pressi di Romola o tra Chiesanuova e Sant'Andrea in Percussina) che, malgrado sia esito anche di riorganizzazioni recenti, si presenta ancora fitta e con un buon grado di complessità interna data da varietà colturale, forme e confini dei campi morbide e articolate, dimensione contenuta degli appezzamenti, disposizione delle piante secondo le giaciture tradizionali che assecondano la morfologia del terreno, conservazione di colture e sistemazioni del terreno tradizionali. <p>Alcuni vigneti di nuovo impianto che, diversamente da quelli di dimensione più ampia, tentano di inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario mantenendo una dimensione contenuta degli appezzamenti, interrompendo la continuità delle pendenze con muri e scarpate, mirando al conseguimento di un buon livello di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica data da siepi, filari, vegetazione di corredo.</p>	alla manutenzione delle coltivazioni tradizionali come l'olivo e delle relative sistemazioni idraulico-agrarie.
Elementi della percezione			
Strade di valore paesaggistico	Visuali verso la zona godibili dalle strade della località; visuali dalla zona verso Firenze e le alture verso nord.	Ampie visuali si aprono dalla visibilità principale e secondaria, in particolare da quella di crinale.	Permanenza del valore delle ampie visuali e delle visuali verso Firenze, nonostante edificazioni recenti abbiano alterato in alcuni tratti, il paesaggio, compromettendo la qualità degli scenari percepiti.

pag. 3

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

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Tutelare il reticolo idrografico naturale e artificiale con particolare attenzione alla vegetazione riparia, garantendo continuità con quella presente nel fondovalle.	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 a: 1.b.1. Riconoscere porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona. 1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a salvaguardare dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico il reticolo idrografico, nonché la vegetazione riparia esistente	1.c.1. La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estatico-percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)	2.a.1. Tutelare e migliorare il valore ecologico delle aree boscate e conservare le pinete di pino domestico. 2.a.2. Mantenere il rapporto tra ambienti forestali e agroecosistemi 2.a.3. Tutelare gli ecosistemi fluviali.	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, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico e paesaggistico di tali formazioni; - assicurare una gestione conservativa delle pinete a pino domestico; - incentivare la permanenza delle attività agricole; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal presente Piano; - definire soglie di trasformabilità degli agro ecosistemi tradizionali al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi; - attuare forme di gestione sostenibile della vegetazione ripariale; - favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'Alnus altissima, in accordo con la normativa regionale.	2.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale. 2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozzi) 2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare il sistema insediativo di crinale, costituito dai centri maggiori di S. Casciano e Mercatale e da nuclei ed aggregati minori, quale struttura morfologica e insediativa storicamente consolidata, non alterando le relazioni figurative fra insediamenti storici, visibilità e territorio confinante. 3.a.2. Tutelare il centro storico di S. Casciano e Mercatale e i nuclei minori, nonché l'intero territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, mantenendone la leggibilità della matrice storica d'impianto, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria. 3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine dei centri e nuclei storici, nonché gli elementi strutturali. Il paesaggio, concorrendo alla riqualificazione del sistema insediativo, assicuri qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	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 a: 3.b.1. Individuare: - anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura insediativa di crinale, con particolare attenzione alla gerarchia di centri urbani maggiori e minori, nelle loro interrelazioni e nel rapporto figurativo con il territorio aperto; - i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici dei centri e nuclei di crinale, nonché l'intero territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - le aree di massima visibilità, intese quali aree di forte impatto visivo (percettivamente esposte); - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturali il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei di crinale e del loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitando la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso; - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i paesaggi, gli accessi di interesse storico ai centri e nuclei e le relative opere di arredo; - sia conservato lo skyline degli insediamenti storici di crinale;

pag. 4

Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)
 Variante al Regolamento Urbanistico
 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

	<p>edilizie non correttamente inserite nel contesto, per tipologia e impianto, e a elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici di crinale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale; <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei centri e nuclei, sviluppati lungo la viabilità di crinale, nonché l'intervisibilità tra essi; - limitare gli interventi che comportano impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva dei centri e nuclei di crinale, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - orientare gli interventi, nell'ambito territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica dei centri e nuclei, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contiguo, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso con la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - limitare all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo, per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo; - garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storizzati; - evitare lo sfrangimento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - impedire saldature lineari, ivi compresi muri di recinzione o altre barriere visive, di insediamenti storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali; - prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di crinale al fine di migliorarne l'impatto estetico, anche attraverso interventi di recupero e di riqualificazione degli elementi dissonanti per tipologia, dimensione e valori formali della matrice insediativa identitaria; - mantenere le aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico e in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso, situate a 	<ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto. <p>3.c.2. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la morfologia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</p> <p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i conii e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti. <p>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
--	---	---

pag. 5

<p>3.a.4. Tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville-fattorie, dei complessi architettonici e delle case coloniche di valore storico.</p>	<p>margine dell'edificato storico e intercluse nel tessuto edilizio storico, conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana;</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri dei centri o nuclei storici; - incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti. <p>3.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le ville-fattorie, i relativi parchi e giardini storici, i complessi architettonici e le case coloniche di valore storico; - l'ambito territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, delle ville-fattorie, da intendersi quali aree fortemente interrelate paesaggisticamente al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale; - il sistema delle relazioni (gerarchie, funzionali, percettive) tra ville, case coloniche, viabilità storica e campagna. <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare la trasformazione, compresa l'amanutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville patronali, case coloniche, viabilità storica e campagna, e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti/giardini e altri manufatti a esse legate, nonché dei complessi architettonici e case coloniche di valore storico-tipologico; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interrato e aree di servizio ad esse funzionali, e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - nell'ambito territoriale delle ville-fattorie, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico verso il mantenimento delle relazioni percettive tra l'insediamento storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica; - assicurare il corretto uso delle aree perfunzionali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la 	<p>3.c.5. Per gli interventi che interessano le ville e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico, nonché dei complessi architettonici e case coloniche di valore storico, architettonico e tipologico sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - la compatibilità tra destinazioni d'uso e valore storico-architettonico dell'immobile; - il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto; - in presenza di un retesto originario o comunque storizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - la conservazione degli aspetti esteriori e dell'involucro, anche assicurando che eventuali serre solari o verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili o interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici; - la conservazione delle opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; - l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i
---	---	---

	<p>sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;</p> <ul style="list-style-type: none"> - incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili; - regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti. 	<p>valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;</p> <p>Gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edifici aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai</p> <p>3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.7. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</p>
<p>3.a.5. Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza.</p> <p>3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito prevalentemente dall'associazione tra oliveti e vigneti.</p>	<p>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 a:</p> <p>3.b.5. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione fra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderalo e interpoderalo, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie (muri a secco e terrazzi) che sostengono alcuni degli oliveti tradizionali; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - i tessuti coltivati composti dall'associazione tra oliveti - per lo più tradizionali, o comunque disposti secondo le giaciture storiche che assecondano la morfologia del terreno - e vigneti. <p>3.b.6. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata di impianto tradizionale del paesaggio agrario).</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione 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 espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche dall'ambito del PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale); 	<p>3.c.8. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpoderalo sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camportili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli. <p>3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi) privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente.</p> <p>3.c.10. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e

Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)
 Variante al Regolamento Urbanistico
 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

	<ul style="list-style-type: none"> - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto; - conservare le isole di coltivi, per il loro valore storico-testimoniale e per la qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, e mantenere l'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato da conseguire attraverso il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo e la loro ricostituzione nei punti della maglia che ne sono maggiormente sprovvisti; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine ininterate e aree di servizio ad esse funzionali, e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale 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'impresa agricola, nelle aree caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale e/o in contesti agricoli connotati da elevata fragilità visuale; - regolare le nuove recinzioni per gli spazi aperti, con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue; 	<p>architettonico e loro aree di pertinenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.11. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.</p> <p>3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>
<p>3.a.7. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare attenzione struttura viaria di crinale, nonché la rete sentieristica.</p>	<p>3.a.8. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte in pietra (quali muri di contenimento, ponticelli, zanelle) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.a.9. Riconoscere tra le viabilità contemporanee e le infrastrutture quelle che rappresentano elementi di rilevante panoramicità.</p> <p>3.a.10. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circoscrizioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, nuclei...) e i luoghi aperti; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri; - nelle aree di visibilità storica e/o panoramica limitare l'altezza delle strutture di sostegno dei corpi illuminanti. 	<p>3.c.13. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli...) e i manufatti di corredo (piastrelli, edicole, margine, cippi...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale, nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. <p>3.c.14. Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione fra crinali e fondovalle.</p>

pag. 8

<p>4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche "da e verso" (unire a percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.a.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.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei centri e nuclei storici di crinale di alto valore iconografico.</p> <p>4.a.3. Tutelare la qualità visiva dei crinali.</p> <p>4.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo, con particolare attenzione agli scenari che si aprono verso la città di Firenze, nonché i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario, e all'interno dei centri e nuclei storici; - le aree di massima visibilità, intese quali aree di forte impatto visivo (percettivamente esposte). <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - assicurare l'idecoro di tutti gli spazi esterni; - limitare all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo, per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - salvaguardare e valorizzare i punti d'ingresso ai centri abitati, le prospettive verso emergenze architettoniche o naturali, con l'indirizzo di una giusta valorizzazione di queste visuali, anche con la creazione di adeguati punti di sosta; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - pianificare e razionalizzare il paesaggio dalle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vari dal design accurato, favorendo soluzioni innovative; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - 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 valori riconosciuti dalla scheda di vincolo; - assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici; - regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrappoendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occultare i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p> <p>4.c.4. Inoltre si fa condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via o gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione 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 aberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione, gli apparati tecnici dovranno essere completamente interati. <p>4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica 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.c.6. Non è consentita la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.</p>
--	---	--

pag. 9

		individuando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica. - pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio.	
--	--	---	--

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.