

Regolamento Urbanistico Comunale 2011

L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55

Sindaco

Massimiliano Pescini

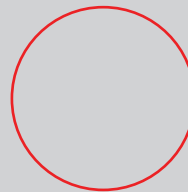
Ass. Governo del Territorio

Carlo Savi

Gruppo di Lavoro

Progettazione

Arch. Silvia Viviani



Collaboratori

Arch. Annalisa Pirrello

Arch. Gabriele Bartoletti

Arch. Lucia Ninno

Arch. Lorenzo Bambi

Dott. Devid Orlotti

Gerardo Cerulli

Servizio Urbanistica ed Edilizia

Dott. Leonardo Baldini

Arch. Sonia Ciapetti

Arch. Barbara Ronchi

Arch. Giacomo Trentanovi

Geom. Andrea Rigacci



Comune di San Casciano in Val di Pesa

Ottobre 2011

RELAZIONE SULLE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE
INTEGRATA E VALUTAZIONE AMBIENTALE
STRATEGICA -Parte Prima-

INDICE:

Premessa.....	4
1. LA VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA.....	12
1.1. Alcune note sul concetto di “coerenza” nella pianificazione territoriale	12
1.2. Verifica di coerenza interna orizzontale.....	14
1.2.1. La struttura dell’analisi valutativa	14
1.2.2. Articolazione della teoria e descrizione del processo di decisione.....	17
1.2.3. L’organizzazione logica Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa	20
1.2.4. Risultati e commenti	36
1.3. Verifica di coerenza interna verticale.....	51
1.3.1. Metodologia e procedura di riferimento	51
1.3.2. Risultati e commenti	54
2. LA VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	68
Premessa.....	68
2.1. Piani oggetto di verifica di coerenza esterna.....	68
2.2. Metodologia e procedura di riferimento.....	69
2.3. La valutazione di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale.....	71
2.4. La valutazione di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale.....	74
2.5. La valutazione di Coerenza con il Programma Regionale di Sviluppo (PRS 2011-2015).....	104
2.6. La valutazione di Coerenza con il Piano Regionale di Azione Ambientale.....	113
2.7. La valutazione di Coerenza con il Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER 2008).....	115
2.8. La valutazione di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia Firenze.....	116
3. LE SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	120
4. LA VALUTAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO.....	122
5. LA VALUTAZIONE DEL PROCESSO PARTECIPATIVO.....	125
6. IL QUADRO NORMATIVO EUROPEO, ITALIANO, REGIONALE TOSCANO: PIANIFICAZIONE, VALUTAZIONE AMBIENTALE	129
6.1. Europa.....	129
6.2. Regione Toscana	129

ALLEGATI:

- n. 1 - *Quadro logico del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa;*
- n. 2 - *Matrice di coerenza tra il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa;*
- n. 3 - *Matrice di coerenza tra il PIT e il Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa*

Premessa

La valutazione del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa è svolta in applicazione della Legge della Regione Toscana n. 1/2005, del Regolamento regionale 4/R del 9 febbraio 2007, approvato in attuazione dell'art.11 della Legge della Regione Toscana n. 1/2005, della Legge della Regione Toscana n. 10/2010 e smi, della Direttiva 42/2001 CE e del Dlgs 152/2006 e smi.

Le funzioni prevalenti delle attività di valutazione sono:

- l'analisi di coerenza interna ed esterna del piano;
- la formulazione di norme metodologiche, criteri e parametri di riferimento per le scelte progettuali;
- la formulazione di eventuali norme e misure di mitigazione degli effetti;
- la definizione degli indicatori per la misurazione delle azioni e degli effetti attesi,
- la consultazione delle "Autorità ambientali";
- la partecipazione.

La valutazione adempie alle finalità generali delle attività di governo del territorio, secondo le quali la sostenibilità ambientale è un fattore fondamentale della pianificazione contemporanea e delle trasformazioni urbane e territoriali, e in considerazione di ciò è opportuno considerare la valutazione ambientale un metodo della pianificazione e dell'urbanistica che non prescinde dal livello di operatività del piano che si va formando.

Si può affermare che la valutazione è:

- o arricchimento contestuale del piano
- o sistema logico interno al piano
- o supporto alle decisioni del piano

e che la valutazione permette:

- o di rendere esplicito e ripercorribile il processo di formazione delle scelte
- o di rappresentare le coerenze del piano, fra le sue componenti interne e verso l'esterno
- o di orientare il monitoraggio del piano

In sintesi, si riconoscono le principali attività, facenti parte della Valutazione Integrata, come segue:

- o Valutazione di coerenza esterna tra l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali dello strumento o atto in elaborazione e gli analoghi contenuti degli strumenti della pianificazione territoriale di livello più generale;

- Valutazione di coerenza interna tra scenari e obiettivi generali, obiettivi specifici ed azioni;
- Verifica delle probabilità di realizzare le azioni previste, anche in termini consequenziali nel tempo;
- Valutazione degli effetti delle azioni previste sul complesso delle componenti interessate, anche ai fini della scelta tra possibili alternative;
- Valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi;
- Eventuale riformulazione o adeguamenti delle azioni a seguito delle valutazioni;
- Messa a disposizione delle autorità e del pubblico dei contenuti in corso di elaborazione al fine di acquisire contributi;
- Individuazione delle ricadute attese o prevedibili anche al fine del monitoraggio;
- Descrizione del processo tramite la relazione di sintesi

In sintesi la Valutazione Ambientale Strategica specificatamente è:

- una tecnica di valutazione globale, riferita ad un piano o programma nel suo complesso;
- un processo che integra la formazione del Piano sin dalle prime fasi di azione attraverso un lavoro *di squadra*;
- uno strumento avanzato per garantire un controllo preventivo sul territorio
- una procedura, che deve essere applicata a tutti i piani e programmi suscettibili di provocare effetti ambientali rilevanti.

In ragione della legislazione nazionale (D. Lgs. 152/2006 e D. Lgs. 4/2008), la VAS è una procedura oltre che un metodo e un processo, e le sue fasi sono distinte dalle fasi del procedimento urbanistico. In attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione previste dal procedimento urbanistico, si coordinano con quelle relative alla VAS, in modo da evitare duplicazioni. Con LR 10/2010, stante comunque l'inevitabile duplicazione delle procedure, le procedure di VAS sono incardinate in quelle urbanistiche.

La Valutazione integrata, in ragione delle definizioni della Lr 1/2005, è un processo interno al procedimento urbanistico.

Occorre ricordare un principio, ricorrente nelle disposizioni normative sia nazionali che regionali: quello della non duplicazione delle attività di valutazione.

Si possono citare al proposito:

- Art. 5 "Correttivo" schema D. Lgs. Luglio-Dicembre 2007, relativo alla Parte II del D. Lgs. 152/2006: la Vas viene effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto

dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni

- Art. 3 DGRT 13/2008 nel caso di programmi e piani gerarchicamente ordinati, sia regionali che locali, si dovrà tener conto delle valutazioni degli effetti ambientali già operate per piani e programmi sovraordinati, nonché di quelle che potranno meglio essere svolte sui piani e programmi di maggior dettaglio.

Integrazione procedimento urbanistico – processo di valutazione ambientale strategica e integrata

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo che lega il Procedimento Urbanistico al processo di Valutazione Integrata e al procedimento di V.A.S.. Si ricorda che il procedimento in oggetto è stato avviato precedentemente all'entrata in vigore della LRT 10/10.

Procedimento urbanistico Accordo di pianificazione LRT 1/2005	Processo di valutazione ambientale strategica V.A.S. LRT 10/2010	Processo di valutazione integrata V.I. LRT 1/2005 Regolamento regionale 4R/2007
<p>Deliberazione Consiglio comunale e allegati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro conoscitivo di riferimento - Relazione programmatica contenente definizione obiettivi, azioni conseguenti, effetti attesi. <p>Il Consiglio comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indica enti e organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi; - individua enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri; 	<p>Art 23 Documento preliminare</p> <p>Il "documento preliminare" contiene le indicazioni sui possibili effetti e i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.</p> <p>Il proponente trasmette il "documento preliminare" agli altri soggetti competenti interessati in materia ambientale.</p>	<p>Relazione contenente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - scenari, obiettivi; - fattibilità tecnico amministrativa, economico finanziaria con riguardo alle risorse pubbliche impegnate; - coerenza con i principali strumenti della pianificazione e atti di governo, - programma di partecipazione <p>La relazione della fase iniziale di VI fa parte integrante dell'avvio del procedimento</p>

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

- indica i termini entro i quali ottenere contributi e pareri		
Consultazione nei termini temporali decisi dalla deliberazione di avvio o tramite eventuale conferenza dei servizi	La consultazione si conclude entro 90 giorni fatte salve iniziative di semplificazione per il coordinamento dei pareri necessari, promosse dall'autorità competente.	
Elaborazione della <u>proposta di piano</u>	Art. 24 Elaborazione del <u>rapporto ambientale definitivo</u> contenente sintesi non tecnica	Fase intermedia VI <u>Relazione di sintesi</u> contenente: <ul style="list-style-type: none"> • le verifiche delle coerenze interna ed esterna, • la specificazione di obiettivi e azioni, i quadri conoscitivi analitici di supporto a tali obiettivi e azioni, • la valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana, • il rapporto ambientale, • la motivazione delle scelte fra alternative, • la definizione degli indicatori di monitoraggio
acquisizione dei contributi e pareri degli organi consultivi comunali	Rapporto ambientale e proposta di piano vengono trasmessi dal proponente all'autorità competente e messi a disposizione delle autorità ambientali e del pubblico interessato, nonché depositati presso Regione e Provincia	Relazione di sintesi e proposta di piano sono messi a disposizione del pubblico e delle autorità competenti affinché tutti possano esprimersi
partecipazione	partecipazione	partecipazione
ADOZIONE Art. 17 LRT 1/2005 Competenza Consiglio Comunale	Artt. 24 e 25 La proposta di piano, redatta dal proponente, e condivisa con l'autorità competente, con il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica quale elementi della Valutazione Integrata, sono adottati dall'autorità procedente e le consultazioni dell'art. 25 vengono effettuate contestualmente alle osservazioni di cui all'art.17 della L.R.1/2005, fermo restando il	

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

	termine di 60 giorni.	
Avviso su BURT dell'avvenuta adozione del piano	Avviso su BURT del deposito del piano adottato e del rapporto ambientale presso la sede comunale, sul sito, presso la Regione e la Provincia	
Deposito e osservazioni 45 giorni (o il doppio se deciso dal CC) da pubblicazione avviso su BURT 60 giorni per Regione e Provincia	Deposito e osservazioni 60 giorni da pubblicazione avviso su BURT	
Istruttoria osservazioni ufficio, giunta, commissione consiliare Decisioni in merito alle osservazioni, eventuale modifica di piano	Istruttoria osservazioni Art 26 L'autorità competente, anche avvalendosi della collaborazione del proponente, valuta la documentazione e le osservazioni ed esprime il proprio parere motivato entro 90 giorni dalla scadenza delle osservazioni. L'autorità competente esprime parere motivato che può contenere proposte di modifica (del piano e del rapporto ambientale)	Relazione di sintesi finale (valutazione degli effetti - coerenza)
Gli elaborati definitivi di piano, anche modificati in seguito all'accoglimento di osservazioni, comprensivi di relazione di sintesi finale di VI e di decisioni motivate sulle osservazioni, dopo i passaggi negli organi consultivi comunali, procedono verso il Consiglio	Art 27 Il proponente, ove necessario alla luce del parere motivato, predisponde in collaborazione con l'autorità competente, una proposta di revisione del piano da sottoporre all'approvazione dell'autorità precedente. A tal fine il proponente informa l'autorità competente sugli esiti delle indicazioni contenute nel parere motivato, ovvero se il piano sia stato soggetto a revisione o se siano state indicate le motivazioni della non revisione. Nella dichiarazione di sintesi si dà atto della comunicazione dell'informazione	
Relazioni del responsabile	Art. 27	

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

<p>procedimento e del garante della comunicazione Artt. 16 e 19 LRT 1/2005</p>	<p>Conclusione del processo decisionale Il proponente trasmette all'autorità procedente competente all'approvazione del piano: a) la proposta di piano; b) il rapporto ambientale, unitamente al parere motivato ed alla documentazione acquisita nell'ambito delle consultazioni; c) la proposta di dichiarazione di sintesi</p>	
<p>APPROVAZIONE CON CONTESTUALE ESPRESSIONE SULLE OSSERVAZIONI Competenza Consiglio comunale</p>	<p>Il provvedimento di approvazione del piano è accompagnato da una dichiarazione di sintesi, contenente la descrizione: a) del processo decisionale seguito; b) delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano c) delle modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato; d) delle motivazioni e delle scelte di piano anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS.</p>	
<p>Comunicazione a Regione e Provincia dell'avvenuta approvazione almeno 15 gg prima della pubblicazione dell'avviso sul BURT Contestualmente lo strumento è reso accessibile a tutti per via telematica</p>		
<p>Avviso dell'avvenuta approvazione sul BURT almeno dopo 30 giorni dall'approvazione Efficacia dalla data della pubblicazione sul BURT</p>	<p>Art. 28 La decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del piano, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, deve essere pubblicata sul BURT a cura dell'autorità procedente, con</p>	

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

	<p>l'indicazione della sede ove è possibile prendere visione del piano approvato e del rapporto ambientale, comprensivo delle misure adottate in merito al monitoraggio e di tutta la documentazione istruttoria relativa al piano.</p> <p>Tali documenti sono resi disponibili attraverso la pubblicazione su siti web dell'autorità procedente, dell'autorità competente e del proponente</p>	
--	---	--

Documenti e relativi contenuti della valutazione del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa

La presente *Relazione sulle attività di valutazione integrata e valutazione ambientale strategica* del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa è suddivisa in due parti:

la prima parte tratta la Valutazione del Regolamento Urbanistico in termini:

- di coerenza interna ed esterna. La valutazione di coerenza interna esprime giudizi sulla capacità del Regolamento Urbanistico di perseguire gli obiettivi che si è dato secondo criteri di razionalità e trasparenza delle scelte. La coerenza esterna verifica il grado di corrispondenza degli obiettivi del Regolamento Urbanistico, oggetto di valutazione, con quelli contenuti negli atti di pianificazione superiore e la sua capacità di contribuire al perseguimento degli obiettivi strategici indicati a livello provinciale e regionale.
- di effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che il Regolamento Urbanistico produce;
- di percorso e processo partecipativo.

La seconda parte è relativa al Rapporto Ambientale, ovvero al documento di riferimento, previsto dai Decreti legislativo n. 152/06 smi, finalizzato alla comprensione dei problemi ambientali presenti sul territorio comunale e alla stima degli impatti che le opere previste potranno presumibilmente provocare.

1. LA VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

1.1. Alcune note sul concetto di “coerenza” nella pianificazione territoriale

Il concetto di coerenza nelle analisi sociali, economiche, ambientali e in generale territoriali è ambiguo e malamente definito a causa della molteplicità di interessi coinvolti, anche contraddittori e conflittuali, del trascorrere del tempo e delle condizioni di incertezza che non permettono di predire con sicurezza i risultati che si vogliono raggiungere.

In generale, nella pianificazione, il termine evoca la possibilità di trovare e descrivere una logica nelle azioni, la consistenza delle decisioni agli obiettivi, l'assenza di contraddizioni, e, a volte, anche la stabilità (minimizzazione dei cambiamenti) nel tempo. Ma è evidente che più complesso è il piano, più soggetto a cambiamenti l'ambiente di decisione, più aperta è la società, più ampia la gamma di obiettivi che il piano vuole perseguire, più difficile trovare la coerenza tra le politiche e le azioni che costruiscono il piano.

In una prospettiva valutativa il termine coerenza ha senso se si combina obiettivi definiti in modo non ambiguo; ma anche quando ciò si presenta, il modo con cui viene realizzato il programma può non essere giudicato coerente, perché ci può essere conflitto tra gli interessati in merito alla visione del mondo, all'interpretazione dei fatti, alla propensione al rischio, o perché manca evidenza nella via migliore per raggiungere i risultati.

La domanda di coerenza è propria del piano (non è dato come piano un corso d'azioni deliberatamente contraddittorio e “incoerente”), ma una semplicistica visione della coerenza, non sostenuta da una qualche forma forte di evidenza, mina la credibilità del piano.

La valutazione della coerenza pone le seguenti questioni:

- la definizione di coerenza, ovvero quando un piano, politica o azione può dirsi coerente e quando invece è incoerente;
- quale tipo di coerenza prendere in considerazione.

Il primo aspetto considera il fatto che, per ragioni teoriche e pratiche molto consistenti, è impossibile trovare o perseguire in un piano l'assoluta coerenza, ma che ci si deve accontentare di una coerenza approssimata di “secondo livello”. In questa prospettiva, occorre distinguere tra la *incoerenza non necessaria* e l'*incoerenza non intenzionale* (Piccioto, R., Policy Coherence and Development Evaluation, Concepts, Issues and Possible Approaches, OECD, 2004).

La incoerenza non necessaria consiste nel formarsi di decisioni che sono inefficienti dal punto di vista del piano, in circostanze dove si possono dimostrare fattibili risultati efficienti; è quindi una questione di incompetenza. Un problema di questo tipo può essere

valutato con analisi rigorose in grado di mettere in luce i contenuti che sottendono gli enunciati, le relazioni causali, così via.

L'incoerenza non intenzionale può presentarsi a causa di fattori fuori dal controllo del pianificatore e in questi casi la mancanza di coerenza può essere voluta e addirittura necessaria per raggiungere risultati accettabili (per esempio, quando occorre superare conflitti tra diversi obiettivi).

In altre parole, l'incoerenza tra gli elementi del piano può derivare tanto da ignoranza, incompetenza e azioni deliberate volte a perseguire risultati diversi da quelli enunciati, che da una esplicita decisione del pianificatore che perseguendo l'incoerenza ritiene di raggiungere risultati migliori.

La valutazione di coerenza del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa richiede di mettere in luce ambedue le situazioni prospettate per aumentare i livelli di trasparenza e di responsabilizzazione espressi dal piano.

Il secondo aspetto riguarda invece la dimensione su cui sviluppare l'analisi di coerenza; infatti, si possono individuare almeno tre livelli di coerenza:

1. coerenza tra obiettivi e azioni propri del Regolamento Urbanistico (*coerenza interna*);
2. coerenza del Regolamento Urbanistico con il Piano Strutturale del Comune di San Casciano in Val di Pesa (*coerenza interna dell'Amministrazione Comunale*);
3. coerenza tra Regolamento Urbanistico e i piani sovraordinati (*coerenza esterna*).

Ai fini della valutazione del Regolamento Urbanistico è stata effettuata:

a) la valutazione di coerenza interna orizzontale e verticale

b) la valutazione di coerenza esterna del Regolamento Urbanistico con il:

- o Piano di Indirizzo Territoriale
- o Piano Paesaggistico Regionale
- o Programma Regionale di Sviluppo
- o Piano Regionale di Azione Ambientale
- o Piano di Indirizzo Energetico Regionale
- o Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

1.2. Verifica di coerenza interna orizzontale

1.2.1. La struttura dell'analisi valutativa

La necessità della valutazione di coerenza interna deriva dal concetto stesso di valutazione integrata. Il termine valutazione integrata descrive un concetto complesso, che spinge a prendere contemporaneamente in considerazione questi quattro aspetti fondamentali: inclusione, interconnessione, approccio per obiettivi, riduzionismo.

L'attenzione all'inclusione porta a prendere in considerazione l'insieme delle problematiche fatte proprie dal Regolamento Urbanistico e comprendere il quadro complessivo che così si viene a presentare; mentre l'attenzione all'interconnessione porta a esaminare il Regolamento Urbanistico come un sistema interrelato di componenti diverse che interagiscono fra di loro e con il resto del mondo.

Questi due aspetti mettono in luce un quadro molto complesso e articolato di azioni, effetti, conseguenze, ecc., che può essere valutato solo prendendo in considerazione le componenti chiave e le interazioni principali. Di conseguenza, un passaggio cruciale per la valutazione integrata è la "*distillazione*" e la conseguente sintesi del piano, dalla quale si possono individuare le specifiche azioni, ovvero gli interventi che il pianificatore ritiene adatti a modificare il territorio e indirizzarlo secondo le sue intenzioni.

Questo processo è strettamente collegato al sistema di obiettivi presenti nel piano, che diventano l'espressione più o meno analitica di queste intenzioni e hanno la loro origine dal quadro delle problematiche che il pianificatore ritiene utile/necessario affrontare con il piano stesso. L'approccio per obiettivi, individuando obiettivi espliciti e verificabili per il Regolamento Urbanistico porta a indirizzare la valutazione sulle prospettive future e sulle attese, che il pianificatore si prefigura come auspicabili, che quindi diventano soprattutto sintomi, espressioni, tracce della situazione attuale e delle condizioni esistenti, così come sono interpretate e comprese dal pianificatore.

La logica che sottende questo ragionamento assume quindi gli obiettivi del Regolamento Urbanistico come riferimento fondamentale della valutazione.

Dati gli obiettivi del Regolamento Urbanistico, il processo di riduzione consiste nell'individuare i passaggi fondamentali che permettono di decrittare, descrivere e valutare il processo tramite il quale il pianificatore intende perseguire questi obiettivi.

In sostanza, la valutazione integrata richiede che il valutatore assuma una prospettiva duale, in grado di tener conto di tutto il sistema, ma di focalizzare il processo di analisi su alcuni passaggi e interventi chiave.

Per la valutazione della struttura logica del Regolamento Urbanistico è stata utilizzata una metodologia derivata dalla cosiddetta “*Teoria del programma*”. Essa consiste sostanzialmente nella identificazione degli assunti che hanno guidato il pianificatore nella costruzione delle strategie del Regolamento Urbanistico e nella individuazione delle relazioni che secondo il pianificatore esistono tra queste strategie e i relativi benefici (risultati, effetti) attesi nel medio e nel lungo periodo, perché se questi assunti sono insufficienti o errati o non ben sviluppati, allora i benefici non potranno essere raggiunti. Lo scopo della valutazione è quindi anche quello di esprimere un giudizio di plausibilità sulla relazione tra il sistema di decisione e il meccanismo di cambiamento così come è stato previsto dal pianificatore.¹

La valutazione di coerenza interna ha lo scopo di esprimere un giudizio sui contenuti del Regolamento Urbanistico in termini di obiettivi prestabiliti, azioni proposte per raggiungere questi obiettivi ed effetti attesi. Più specificatamente, questa valutazione vuole mettere in luce la logica che sottende la struttura del Regolamento Urbanistico e il contributo delle varie azioni indicate dal Regolamento Urbanistico sugli impatti che il pianificatore vuole influenzare.

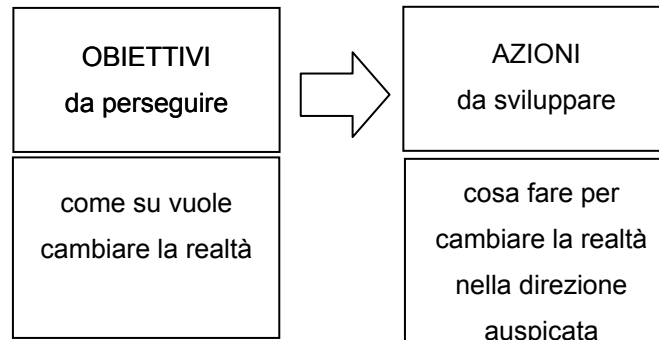
In pratica, l'attività di valutazione consiste in questi passaggi:

- 1) Descrivere la teoria che sottende il Regolamento Urbanistico ed identificare le assunzioni su come potranno accadere i cambiamenti desiderati (il processo di decisione).
- 2) Rappresentare il sistema causale che lega le azioni ai risultati e questi agli effetti attesi (meccanismo di cambiamento proposto).

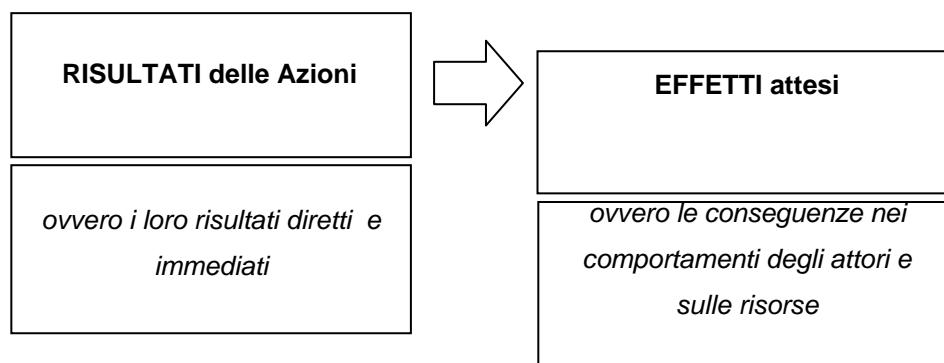
Tutto ciò si traduce nell'identificazione dei meccanismi sui quali sono costruiti il Regolamento Urbanistico nella comprensione della logica delle azioni proposte secondo una struttura analitica di questo tipo:

¹ L'aspetto più importante diventa quindi quello di verificare la plausibilità dell'associazione tra le decisioni e i risultati attesi, ovvero se “una persona ragionevole, sulla base delle informazioni raccolte e analizzate in merito a quanto è accaduto a livello di input, output e risultati e in merito al contesto in cui si è sviluppato l'intervento, concorda sul fatto che l'intervento in esame ha” contribuirà a perseguire il risultato (European Commission, *Evaluating EU Activities – A practical guide for the Commission Services*, Office of the Official Publications of the European Communities, 2004)

A) Il sistema di decisione associato al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa



B) Il meccanismo previsto per cambiare la situazione (Sistema degli effetti)



Di conseguenza, la valutazione della struttura logica del Regolamento Urbanistico ha il compito di identificare questi sistemi, non sulla base di una qualche presunta “oggettività” o sulla base di assunti propri del valutatore, ma così come sono stati elaborati o fatti propri dal pianificatore e di verificare la loro consistenza in termini di coerenza logica.

1.2.2. Articolazione della teoria e descrizione del processo di decisione

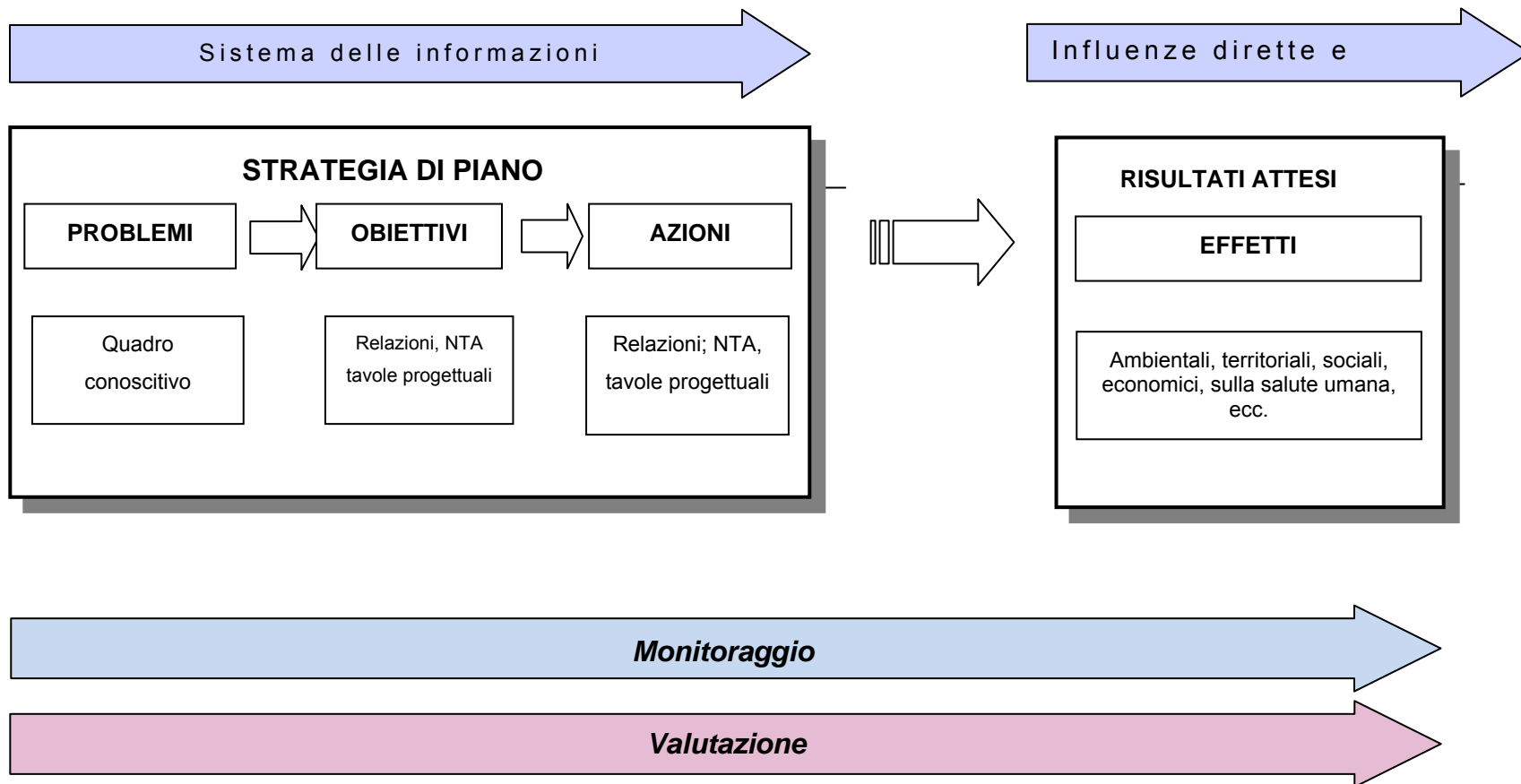
Nella valutazione della coerenza interna di un piano, come il Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa la fase, relativa alla definizione del processo di decisione, è spesso la più importante perché è quella in cui il dialogo tra pianificatore e valutatore è più utile. Raramente il processo di decisione associato ad un piano, come quello oggetto della presente valutazione, è strutturato in modo tale da permettere di identificare con facilità la teoria sottostante. Pertanto, è necessario destrutturare il piano e ricomporlo sulla base dello schema logico che meglio si ritiene adatto a identificare la teoria.

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa si è assunto questo schema logico:

Passaggio logico	Valutazioni
Analisi dei problemi assunti dal Regolamento Urbanistico come strategici	Valutazione del QC
Analisi del sistema di pianificazione complessivo	Valutazione di coerenza esterna
Individuazione del sistema complessivo degli obiettivi assunto dal Regolamento Urbanistico	Valutazione di coerenza interna
Individuazione delle azioni strategiche contenute nel Regolamento Urbanistico	
Individuazione dei prodotti del Regolamento Urbanistico	

Il sistema logico così concepito costituisce in sostanza il Regolamento Urbanistico così come licenziato dal pianificatore e valutato in base alla sua consistenza con il complessivo sistema della pianificazione urbanistica vigente in Toscana. Per esprimere un giudizio sulla sua coerenza interna, occorre analizzare il meccanismo di cambiamento che nella sostanza è previsto nel piano.

In conclusione, il processo di valutazione della coerenza interna del Regolamento Urbanistico è quello schematizzato qui di seguito:



1.2.3. L'organizzazione logica Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa

L'*Allegato 1*² della presente relazione riassume l'analisi di coerenza interna del Regolamento Urbanistico.

Nello schema sono indicati:

o **gli obiettivi**

Gli obiettivi sono stati descritti dal pianificatore comunale nei seguenti documenti:

- *Avvio del Procedimento, Valutazione Integrata Preliminare* – Settembre 2010;
- *Relazione Generale di Piano*;
- *Norme Tecniche di Attuazione e relativi Allegati*;

o le **azioni** con cui si ritiene di perseguire gli obiettivi, sono desunte dagli stessi documenti da cui sono stati individuati gli obiettivi;

o i **risultati attesi** dal pianificatore dal compimento delle azioni, ovvero gli **effetti delle azioni** e loro diretta e attesa conseguenza, sia in termini di futuri beni e servizi che come atti migliorativi che dovranno essere compiuti nel proseguimento del processo di pianificazione comunale.

Gli effetti sono stati individuati, dai valutatori del Regolamento Urbanistico, dall'analisi dei documenti sopra citati.

E' da notare che, mentre i risultati potranno essere ascritti con buona ragione soprattutto al Regolamento Urbanistico, gli effetti potranno essere non solo il risultato della attuazione dei principi del Regolamento Urbanistico ma anche la conseguenza dell'azione di fattori esogeni diversi, ivi comprese le azioni della Amministrazione Comunale non ascrivibili direttamente al Regolamento Urbanistico.

Pertanto, la catena logica che lega gli obiettivi e le azioni ai risultati e agli effetti è tanto più debole quanto più ci si allontana nel tempo e quanto maggiore l'influenza dei fattori esogeni e delle altre politiche dell'Amministrazione Comunale.

La catena obiettivi – azioni - effetti è stata strutturata applicando la metodologia sino a qui descritta. Sulla base dei contenuti dei documenti forniti dai pianificatori e

² Allegato 1 - *Quadro logico del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa*

dall'Amministrazione Comunale, i valutatori hanno ricostruito la sequenza logica della strategia del Piano e i suoi possibili effetti attesi questi ultimi sono stati ricondotti ai cinque ambiti che la Legge regionale 1/2005 individua: ambientale, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana.

L'*Allegato 1*, strutturato su tre colonne - nella prima sono riportati gli obiettivi del piano, nella seconda le azioni e nella terza gli effetti - permette di tracciare e indicare, mediante frecce, il legame tra obiettivi ed azioni e tra azioni ed effetti; ogni freccia del Quadro Logico indica con quale azione, secondo il valutatore, sarà possibile o meno perseguire gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale vuole perseguire e quale effetto verrà prodotto.

Il Quadro Logico permette di comprendere il Regolamento Urbanistico e di verificare se vi siano :

- obiettivi a cui non corrispondono azioni;
- azioni non sostenute da obiettivi esplicitati;
- effetti contrastanti con gli obiettivi;
- obiettivi ed azioni in contrasto e non coerenti;
- obiettivi ed effetti in contrasto e non coerenti.
- obiettivi legati a più azioni in grado di concretizzarlo;
- ambiti in cui le azioni producono maggiormente effetti.

Di seguito si riporta l'elenco completo degli obiettivi, delle azioni e degli effetti del Regolamento Urbanistico

OBIETTIVI

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 espansioni 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.

AZIONI

A.1- Utilizzo di tecniche, modalità e metodi derivanti dai principi della perequazione e della compensazione;

A.2- Previsione, nelle aree di trasformazione di nuova edificazione, di una quota di Edilizia Convenzionata;

A.3- Possibilità, negli interventi di recupero di immobili ad uso produttivo e contestuale cambio di destinazione verso la funzione residenziale, di recuperare una SUL maggiore a condizione che la SUL eccedente a quella esistente venga interamente destinata a Edilizia Residenziale Sociale e che siano utilizzate tecniche, tecnologie e criteri progettuali e realizzativi della bioarchitettura;

A.4- Interventi di recupero, di riqualificazione e di mitigazione degli impatti visivi degli edifici presenti nelle aree industriali compromesse o necessitanti di riqualificazione per la miglior ricomposizione del paesaggio;

A.5- Interventi di ristrutturazione e di miglioramento dell'inserimento nel paesaggio circostante delle aree di recente formazione all'interno dei centri urbani;

A.6- Definizione di regole per la salvaguardia e tutela dell'aria nel caso di nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive comportanti emissioni inquinanti (valutazione degli effetti, dimostrazione di fattibilità e relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni);

A.7- Definizione di regole per la tutela del clima acustico (rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definite dalla vigente normativa e conformità alla classe acustica della zona del piano comunale di classificazione acustico);

A.8- Definizione di regole per la tutela delle risorse idriche (valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalle trasformazione e degli impatti sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee; accertamento dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione);

A.9- Definizione di regole per le aree ricadenti nei siti da bonificare (divieto di attivazione di utilizzazioni di aree diverse da quella in essere fino alla messa in sicurezza e/o

bonifica; messa in sicurezza secondo specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento; utilizzazione dell'area solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla Provincia);

A.10- Definizione di regole per la tutela dell'inquinamento elettromagnetico (divieto di cambio di destinazione d'uso di manufatti esistenti e di edificazione di manufatti aventi funzione abitativa o comportanti permanenza giornaliera di persone per più di 4 ore nelle fasce di rispetto delle linee elettriche);

A.11- Definizione di regole per la gestione dei rifiuti (obbligo di: • prevedere aree destinate ad isole ecologiche negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica comportanti realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nei progetti di sistemazione degli spazi scoperti autonomi; • stimare, in tutti gli interventi di trasformazione, la quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e la loro incidenza sul sistema di raccolta e di prevedere le attrezzature e gli spazi necessari per la raccolta; • prevedere spazi per ubicare le campane ed i cassonetti per la raccolta differenziata nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento);

A.12- Definizione di regole per la tutela dall'inquinamento luminoso (obbligo di eseguire tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica o privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, secondo criteri "antinquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico; obbligo di equipaggiare gli impianti di adeguati dispositivi per ridurre la quantità di luce di emessa; obbligo, negli impianti sportivi, di impiegare criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce; nei parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli ferroviari, ecc divieto di inviare luce al di fuori delle aree da illuminare; gli edifici deve essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto"; rispetto delle Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione della Giunta regionale 27/09/2004 n.962);

A.13- Definizione di regole per il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili (I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia; obbligo di installare, nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni urbanistiche, impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale; garantire, nei nuovi assetti morfologici insediativi e negli edifici: • standard di illuminazione naturale e condizione

solare in relazione alla destinazione; • accesso ottimale della radiazione solare; • esposizione per tutto il giorno degli impianti solari, • schermature opportune per la riduzione del carico solare estivo; • utilizzo dei venti prevalenti per interventi di climatizzazione e raffrescamento naturale; • riduzione dell'effetto "sacca termica"; • adozione di tecniche passive per il miglioramento dell'efficienza energetica; • utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia; • uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato; • connessione energetica tra il comparto civile ed industriale; • promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale; • adozione di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo degli edifici e degli spazi aperti);

A.14- Definizione di regole di protezione e di fattibilità geologica ed idrogeologica e idraulica definite sulla base della Carta della Pericolosità Geomorfologica, della Carta delle aree con problematiche idrogeologiche e della Carta della Pericolosità Idraulica;

A.15- Allontanamento, negli ambiti e nei tessuti storici, delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici;

A.16- Sostituzione o recupero, negli ambiti e nei tessuti storici, degli edifici riconosciuti dal RUC quali tipologicamente incongrui o di scarso valore;

A.17- Recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto storico, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;

A.18- Sistemazione, negli ambiti e nei tessuti storici, delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;

A.19- Riorganizzazione, negli ambiti e nei tessuti storici, della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici;

A.20- Rigenerazione degli edifici presenti nei tessuti insediativi ad assetto recente (dopo 1954) (T1, T2, T3, T4) per una loro più efficiente prestazione ambientale e per un incremento della qualità abitativa;

A.21- Definizione di regole per le aree industriali ed artigianali relativa a: • destinazioni d'uso ammesse, • parametri urbanistico-edilizi e opere ammesse; • miglioramento paesaggistico; • miglioramento ambientale; • efficienza energetica; disposizioni generali e particolari per le AT;

A.22- Definizione di regole, relative alla destinazione d'uso e agli interventi ammessi, per le tre medie strutture di vendita commerciali presenti nel Capoluogo, a Mercatale e a Cerbaia;

A.23- Definizione di regole, relative alla destinazione d'uso e agli interventi ammessi, specifici per gli immobili a destinazione turistico-ricettiva;

A.24- Definizione di regole relative alle infrastrutture per la sosta, parcheggi privati ed infrastrutture per la sosta pubblica;

A.25- Possibilità, da parte del comune, di individuare e realizzare percorsi ciclabili e pedonali in qualunque momento e secondo principi stabiliti dal RU;

A.26- Individuazione, in relazione al contesto entro il quale si armonizzano e in ordine alle funzioni che svolgono nel sistema urbano, di diversi "ruoli" attribuiti agli spazi sistemati a verde e loro specifica regolamentazione;

A.27- Individuazione e regolamentazione delle dotazioni urbane di interesse locale (IC, AS, CU, CI, SC) e delle Attrezzature e degli impianti di interesse generale territoriale (Fn);

A.28- Conservazione, garantita dalla presenza di specifiche attività agricole e di attività ad esse connesse, dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.

A.29- Definizione di specifiche regole per le diverse zone e sottozone individuate nel territorio aperto (Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali: • Sottozone E1.1; Aree boscate; • Sottozone E1.2 Aree agricole di pregio paesaggistico; • Sottozone E1.3 Aree agricole a specializzazione produttiva a uliveto e vigneto nelle quali l'interesse paesaggistico e ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - Tipi di paesaggio A e B • Sottozona E1.4 Aree agricole del fondovalle della Pesa; Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico: • Sottozone E2.1 Aree agricole produttive, per la trasformazione dei prodotti e per l'allevamento Tipi di paesaggio C,D,E; • Sottozone E2.2 Aree per le colture orto florovivaistiche; • Sottozone E2.3 Aree agricole residuali; Zone E 3 - Ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, degradati, soggetti a recupero ambientale e paesaggistico corrispondenti a parti di territorio composto da aree che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione per i quali il presente RU detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili finalizzate all'innalzamento di qualità funzionale ed estetico –percettiva: • Sottozone E3.1 Aree frazionate e di influenza urbana; • Sottozone E3.2 Superficie agricola non utilizzata);

A.30- Definizione di regole di tutela delle invariante individuate da PS (• il sistema delle acque superficiali, costituito dai fiumi Greve e Pesa, dai rispetti affluenti e dai bacini idrici;

• il sistema delle acque sotterranee; • le invarianti di natura idrogeologica; • la morfologia dei versanti; • la maglia agraria; • le caratteristiche qualitative dei terreni; • la qualità dell'aria; • i centri storici; • gli edifici di pregio interni ed esterni agli abitati e gli edifici di rilevante valore nel territorio aperto; • il rapporto tra edificato e aree non edificate; • il sistema agricolo di produzione e trasformazione dei prodotti; • le aree territoriali di pregio paesaggistico.);

A.31- Definizione di regole ed individuazione degli interventi di miglioramento ambientale da eseguire in caso di deruralizzazione di fabbricati agricoli a seguito o in assenza di P.A.P.M.A.A.;

A.32- Definizione di regole specifiche per gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sugli edifici presenti nel Territorio Aperto classificati come: • edifici sparsi (annessi, coloniche) (allegato 3); • nuclei rurali (allegato 2); • aggregati rurali (allegato 4); • complessi edilizi (allegato 5);

A.33- Individuazione dell'Ambito Fluviale della Pesa, ordinariamente classificato come sottozona "Aree agricole fluviali", come ambito in cui il Comune in qualunque momento può assoggettare porzioni della suddetta sottozona agricola a progettazione pubblica unitaria per creare aree di parco pubblico attrezzato;

A.34- ATRU 01 - San Casciano (UTOE 2). • *Superficie Territoriale:* 1793 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale, commerciale di vicinato, direzionale di servizio; • *Dimensionamento:* - SUL: 750 mq fuori terra (di cui residenziale: 500 mq; direzionale di servizio : 100 mq; commerciale: 150 mq); - Sup. Coperta: 375 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 art. 10 e11 NTA; • *Modalità di attuazione:* Progetto Unitario Convenzionato. La fattibilità del recupero è vincolata alla realizzazione, nell'area libera aldilà del viale XXVII Luglio di un parcheggio pubblico con conseguente cessione;

A.35- ATRU 02 - San Casciano (UTOE 2). • *Superficie Territoriale:* 1758 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale; • *Dimensionamento:* - SUL: 300 mq fuori terra; - Sup. Coperta: 300 mq; - N piani: 1 piani fuori terra; - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 4 m; • *Modalità di attuazione:* Piano di recupero;

A.36- ATRU 03 - San Casciano (UTOE 2). • *Superficie Territoriale:* 37.174 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale, edilizia sociale, commerciale di vicinato, direzionale, turistico ricettivo e attività collettive; • *Dimensionamento:* - SUL : 17.575 mq (di cui: residenziale: 7.000 mq; direzionale: 2000 mq; commerciale: 2000 mq, turistico ricettivo: 2475 mq; edilizia sociale 2600 mq; asilo: 1500 mq) ; - Sup. Coperta: 6300 mq; - N piani: 3

piani fuori terra; - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 10,5 m; • *Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico*: come scaturiranno dal calcolo degli standard. • *Modalità di attuazione*: Piano urbanistico attuativo;

A.37- AT 04 – San Casciano (UTOE 2). • *Superficie Territoriale*: 22.746 mq; • *Destinazione d'uso*: Attrezzature collettive; • *Dimensionamento*: SUL : -; Sup. Coperta: ; N piani: 2 piani fuori terra; Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; H max: 7 m ad eccezione dei locali destinati a palestra / spazio polivalente, che potranno avere un'altezza max: 10 m; • *Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico*: come scaturiranno dal calcolo degli standard; • *Modalità di attuazione*: Piano attuativo;

A.38- ATP 05 – San Casciano (UTOE 2). • *Superficie Territoriale*: 7.569 mq; • *Destinazione d'uso*: Produttivo; • *Dimensionamento*: - Sup. Coperta: 50 %; - N piani: 1 piani fuori terra; - E' ammessa la realizzazione di locali interrati e soppalchi; - H max: 10 m; • *Modalità di intervento*: Piano per gli insediamenti produttivi di iniziativa pubblica o piano attuativo di iniziativa privata;

A.39- AT 06 – San Casciano (UTOE 2). • *Superficie Territoriale*: 960 mq; • *Destinazione d'uso*: Direzionale, di servizio; • *Dimensionamento*: - SUL: 900 mq fuori terra; - Sup. Coperta: 550 mq; - N piani: 2 piani fuori terra; - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 7,50 m; • *Modalità di intervento*: Intervento diretto convenzionato;

A.40- ATRU 07 - San Casciano (UTOE 2). • *Superficie Territoriale*: 3.473 mq; • *Destinazione d'uso*: Residenziale, commerciale di vicinato, direzionale; • *Dimensionamento*: - SUL : 1500 mq (di cui residenziale: 1100 mq; commerciale: 200 mq; direzionale: 200 mq); - 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; • *Modalità di attuazione*: Progetto unitario convenzionato.

A.41- AT 08 – San Casciano (UTOE 2). • *Superficie Territoriale*: 3.538 mq; • *Destinazione d'uso*: Direzionale di servizio; • *Dimensionamento*: - SUL : 400 mq fuori terra; - Sup. Coperta: 400 mq; - N piani: 1 piani fuori terra; - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 3.5 m; • *Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico*: dovrà essere ceduto il primo livello interrato del parcheggio oltre alla piazza pubblica. • *Modalità di attuazione*: Piano urbanistico attuativo.

A.42- ATRU 09 – San Casciano (UTOE 2). • *Superficie Territoriale:* 1.039 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale e direzionale di servizio; • *Dimensionamento:* - SUL : 600 mq (di cui residenziale: 500 mq; direzionale di servizio: 100 mq); - Sup. Coperta: 300 mq; - N piani: 2 piani fuori terra; - Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 6,5 m; • *Edilizia residenziale sociale:* vedi art.10 e 11 NTA; • *Modalità di attuazione:* Piano di Recupero;

A.43- ATRU 10 – Spedaletto (UTOE 2). • *Superficie Territoriale:* 997 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale; • *Dimensionamento:* - SUL : recupero della SUL legittima esistente a seguito di presentazione di apposito rilievo; - Sup. Coperta: -; - N piani: 2 piani fuori terra; - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 7,5 m; • *Modalità di attuazione:* Piano di Recupero;

A.44- ATRU 11 - San Pancrazio (UTOE 5). • *Superficie Territoriale:* 1.299 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale; • *Dimensionamento:* Recupero della superficie utile lorda esistente a seguito di apposito rilievo; - N piani: 2 piani fuori terra; • *Edilizia residenziale sociale:* vedi art. 10 e 11 NTA; • *Modalità di attuazione:* Piano di Recupero;

A.45- ATRU 12 - San Pancrazio (UTOE 5). • *Superficie Territoriale:* 933 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale; • *Modalità di attuazione:* si ipotizzano due possibili scenari attuativi:

1) Piano di Recupero esteso all'intero comparto. In questo caso il dimensionamento massimo previsto è di 400 mq di SUL oltre ad altri 400 mq di SUL di bonus. La destinazione ammessa è quella residenziale. Si dovranno reperire gli standard di legge all'interno della area in oggetto. L'h massima degli edifici è di 7,5 ml corrispondente a n° 2 Piani Fuori terra. Non sono ammessi volumi interrati;

2) due distinti piani di Recupero divisi come da schema sopra riportato (PdRa e PdRb). In questo caso si dovranno seguire le regole sotto indicate:

a. il PdR contraddistinto dalla lettera "a" avrà un dimensionamento previsto di 150 mq di SUL. La destinazione ammessa è quella residenziale. Si dovranno reperire gli standard di legge all'interno dell'area in oggetto. L'h massima degli edifici è di 7,5 ml corrispondente a n° 2 Piani Fuori terra. Non sono ammessi volumi interrati;

b. il PdR contraddistinto dalla lettera "b" avrà un dimensionamento previsto di 250 mq di SUL. La destinazione ammessa è quella residenziale. Si dovranno reperire gli standard di legge all'interno dell'area in oggetto. L'h massima degli edifici è di 7,5 ml corrispondente a n° 2 Piani Fuori terra. Non sono ammessi volumi interrati. È implicito il rispetto delle normative in termini di bonifica dei suoli e di rispetto delle distanze dai confini.

A.46- ATRU 13 – Ponterotto (UTOE 4). • *Superficie Territoriale:* 4.087 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale, commerciale di vicinato; • *Dimensionamento:* - SUL max: 330 mq (di cui residenziale: 230 mq; commerciale di vicinato: 100 mq; - Sup. Coperta: 165 mq; - N piani: 2 piani fuori terra; - Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 7,5 m; • *Modalità di attuazione:* Piano di recupero;

A.47- ATP 14 – Ponterotto (UTOE 4). • *Superficie Territoriale:* 8.495 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale; • *Dimensionamento:* SUL: Recupero della SUL legittima esistente dimostrata da apposito rilievo; - N piani: 2 piani fuori terra; - Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 7,5 m; • *Edilizia residenziale sociale:* vedi art. 10 e 11 NTA; • *Modalità di attuazione:* Piano di recupero;

A.48- ATRU 15 – Mercatale (UTOE 2). • *Superficie Territoriale:* 637 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale; • *Dimensionamento:* - SUL : Recupero della SUL legittima esistente dimostrata da apposito rilievo; - 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. • *Modalità di attuazione:* Piano di recupero. Categoria di intervento ristrutturazione urbanistica;

A.49- ATP 16 – Mercatale (UTOE 2). • *Superficie Territoriale:* 11.028 mq; • *Destinazione d'uso:* Artigianale e commerciale di vicinato; • *Dimensionamento:* - Sup. Coperta: 50%; - N piani: 1 piani fuori terra; - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 10 m; • *Modalità di attuazione:* Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica o piano attuativo di iniziativa privata;

A.50- ATRU 17 - La Romola (UTOE 1). • *Destinazione d'uso:* Residenziale; • *Dimensionamento:* - SUL : 450 mq fuori terra; - Sup. Coperta: 250 mq; - N piani: 2 piani fuori terra; - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 7,5 m; - Resede / parcheggio privato; La restante area oggetto d'intervento dovrà essere sistemata a verde privato con l'inserimento di alberature autoctone e con l'obbligo di lasciare le alberature esistenti. L'intervento è soggetto a trasferimento di parte della superficie esistente attraverso il decollo delle superfici non compatibili con le caratteristiche dell'area e della conformazione urbanistica e insediativa de La Romola. E' ammessa la ricostruzione in loco di parte della superficie esistente e comunque non oltre 450 mq (SUL); la restante superficie dovrà essere collocata nelle aree di "atterraggio" previste dal RU. • *Edilizia residenziale sociale:* vedi artt. 10 e 11 NTA; • *Modalità di attuazione:* Progetto Unitario Convenzionato solo se si seguono le indicazioni della

proposta progettuale contenuta nelle schede norma. In alternativa dovrà essere presentato un Piano Attuativo.

A.51- AT 18 – Chiesanuova (UTOE 1). • *Superficie Territoriale:* 4.372 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale al piano primo e secondo e commerciale e attrezzature socio sanitarie al piano terra; • *Dimensionamento:* - SUL: 3.000 mq (di cui residenziale: 2.500 mq; commerciale: 400 mq; attrezzature socio sanitarie: 100 mq); - Sup. Coperta: 1.500 mq; - N piani: 3 piani fuori terra;- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 10,5 m; • *Edilizia residenziale sociale:* dovrà essere assicurata una quota di edilizia sociale pari al 20% della SUL di progetto. • *Cessione di Parcheggi, piazza pubblica e ambulatori:* L'intervento dovrà assicurare una dotazione di parcheggi pubblici quantificata sulla base delle normative vigenti e, al contempo, prevedere la realizzazione e la cessione di una piazza pubblica che costituirà una centralità per l'intera frazione. Inoltre dovranno essere realizzati e ceduti i locali per gli ambulatori medici a servizio della comunità per un superficie utile lorda pari a 100 mq; • *Modalità di attuazione:* Progetto Unitario Convenzionato solo se si seguono le indicazioni della proposta progettuale contenuta nella presente scheda norma. In alternativa dovrà essere presentato un piano attuativo.

A.52- ATRU 19 – Chiesanuova (UTOE 1). • *Superficie Territoriale:* 2.503 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale; • *Dimensionamento:* - SUL: 600 mq fuori terra; - Sup. Coperta: 300 mq; - N piani: 2 piani fuori terra; - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 7,5 m; - Resede / parcheggio privato e verde privato: 769 mq; L'intervento potrà essere attuato previa completa demolizione dei volumi esistenti valutando la necessità di bonifica dei suoli. • *Edilizia residenziale sociale:* vedi artt. 10 e 11 NTA. • *Modalità di attuazione:* Progetto unitario convenzionato;

A.53- ATRU 20 – Cerbaia (UTOE 4). • *Superficie Territoriale:* 672 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale; • *Dimensionamento:* - SUL: 450 mq da collocare in un'area PEQ; • *Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico:* dovrà essere ceduto il parcheggio da realizzarsi sull'intera area oggetto della scheda norma; *Modalità di attuazione:* Piano Attuativo;

A.54- ATRU 21 – Cerbaia (UTOE 4). • *Superficie Territoriale:* 6.927 mq; • *Destinazione d'uso:* Residenziale, commerciale di vicinato e direzionale di servizio; • *Dimensionamento:* - SUL: 1800 mq (di cui residenziale: 1.350 mq; commerciale: 250 mq direzionale: 200 mq). La restante superficie sino ad arrivare alla SUL attuale dovrà essere localizzata in una delle aree PEQ individuate dal RU. - Sup. Coperta: 800 mq; - N

piani: 3 piani fuori terra; - Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 10,5 m; • *Edilizia residenziale sociale*: vedi artt. 10 e 11 NTA; • *Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico*: dovrà essere ceduto una piazza pubblica e una fascia prossima alla Pesa che contribuirà al parco “urbano” lungo il fiume. • *Modalità di attuazione*: Piano Attuativo;

A.55- ATP 22 – Cerbaia (UTOE 4). • *Superficie Territoriale*: 14.196 mq; • *Destinazione d’uso*: Produttiva; • *Dimensionamento*: - Sup. Coperta: 50%; - N piani: 1 piani fuori terra; - non è ammessa la realizzazione di locali interrati; - E’ ammessa la realizzazione di soppalchi; - H max: 10 m; • *Modalità di attuazione*: Piano per gli Insedimenti Produttivi di iniziativa pubblica o piano attuativo di iniziativa privata;

A.56- ATP 23 – Calzaiolo (UTOE 4). • *Superficie Territoriale*: 2.508 mq; • *Destinazione d’uso*: Produttiva; • *Dimensionamento*: - SUL : 400 mq fuori terra; - Sup. Coperta: 400 mq; - N piani: 1 piani fuori terra; - Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 4,5 m; • *Modalità di attuazione*: Piano Attuativo;

A.57- ATP 24 – Calzaiolo (UTOE 4). • *Superficie Territoriale*: 4.331 mq; • *Destinazione d’uso*: Produttiva; • *Dimensionamento*: - SUL : 2000 mq fuori terra; - Sup. Coperta: 50%; - N piani: 1 piano fuori terra; - Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati; - E’ ammessa la realizzazione di soppalchi; - H max: 10 m; • *Modalità di attuazione*: Piano Attuativo;

A.58- ATRU 25 – Bargino (UTOE 4). • *Superficie Territoriale*: 918 mq; *Destinazione d’uso*: Residenziale; *Dimensionamento*: - SUL: pari a quella attualmente presente; - Sup. Coperta: 300 mq; - N piani: 2 piani fuori terra; - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 7,5 m; *Modalità di attuazione*: intervento diretto;

A.59- ATRP 26 – Bargino (UTOE 4). • *Superficie Territoriale*: 38.941 mq; • *Destinazione d’uso*: Produttiva finalizzata alla riqualificazione paesaggistica; • *Dimensionamento*: - SUL: 100 mq fuori terra; - Sup. Coperta: 100 mq; - N piani: 1 piani fuori terra; - Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 3,5 m; realizzazione di opportune barriere di verde con essenze arboree; sistemazione, come parco pubblico, di una ampia area posta a nord del perimetro di trasformazione e realizzazione di vialetti di accesso dalla limitrofa pista ciclabile. • *Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico*: obbligo di convenzionamento; • *Modalità di attuazione*: Piano Attuativo;

A.60- ATP 27 - Ponte di Gabbiano (UTOE 1). • *Superficie Territoriale*: 37.439 mq; • *Destinazione d’uso*: Produttiva; • *Dimensionamento*: - SUL : 20.000 mq fuori terra comprensivo delle superfici esistenti; - Sup. Coperta: 50%; - N piani: 2 piani fuori terra; -

Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 10 m; La previsione potrà essere attuata solo in seguito alla realizzazione delle opere di sicurezza idraulica ricadenti nell'area; • *Modalità di attuazione*: Piano Attuativo;

A.61- ATP 28 - Ponte delle Sibille; • *Superficie Territoriale*: 27.800 mq; • *Destinazione d'uso*: Produttiva; *Dimensionamento*: - Sup. Coperta: 50%; - N piani: 1 piani fuori terra; - Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 4,5 m; il 20% della area di intervento è destinata a parcheggio pubblico e a verde pubblico; *Modalità di attuazione*: Piano Attuativo;

A.62- ATP 29 - Passo dei Pecorai; (UTOE 1). • *Superficie Territoriale*: 138.935 mq; • *Destinazione d'uso*: Produttiva; • *Dimensionamento*: - SUL: recupero della SUL legittima esistente dimostrata da apposito rilievo; - Sup. Coperta: 50%; - N piani: 2 piani fuori terra; - Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati; - H max: 10 m; • *Modalità di attuazione*: Piano attuativo;

A.63- AT 30 – La Romola ; (UTOE 1): • *Superficie Territoriale*: 2.915 mq; • *Destinazione d'uso*: Residenziale; • *Dimensionamento*: - SUL: 680 mq fuori terra; - Sup. Coperta: 340 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;

A.64- ATRU 31 – San Casciano (UTOE 2). • *Destinazione d'uso*: Residenziale; - SUL: è consentito il recupero della SUL esistente; • *Modalità di attuazione*: Piano di recupero;

A.65- ATP 32 – Ponte di Gabbiano (UTOE 1). • *Superficie Territoriale*: 16.816 mq; • *Destinazione d'uso*: Produttivo per trasformazione di prodotti agricoli; • *Dimensionamento*: - SUL : 600 mq; - Sup. Coperta: -; - N piani:- ; - Piano interrato: è ammessa esclusivamente la realizzazione di locali interrati e semi-interrati; - H max: 2 mt fuori terra; • *Modalità di attuazione*: Piano Attuativo;

A.66- Possibilità di realizzare un polo espositivo per accogliere i visitatori delle nuove cantine Antinori, presso la località Bargino – Calzaiolo nella UTOE 4. SUL: 1500 mq;

A.67- AT 33 - San Pancranzio –UTOE 5. • *Destinazione d'uso*: residenziale; • *Dimensionamento*: - SUL: 300 mq; - Sup. Coperta: 150 mq; - N piani: 2 fuori terra; - H max: 7,5 mt fuori terra; • *Modalità di attuazione*: Piano di Recupero; edilizia sociale: vedi art. 10 e 11 NTA.

EFFETTI

Tra parentesi è riportato il riferimento all'ambito, come individuati dalla LR 1/2005, in cui si ritiene possa ricadere l'effetto secondo la seguente legenda:

A - Ambientale

T - Territoriale

S- Sociale

Su - Salute umana

E - Economico

E.1- Miglioramento della qualità dell'impianto urbanistico dei centri e delle frazioni (T);

E.2- Riqualificazione e valorizzazione dei centri abitati e del territorio aperto; (T)

E.3- Maggiore tutela e conservazione del paesaggio agrario (T, A);

E.4- Aumento dei livelli di qualità socio-economica dell'area comunale (S, E);

E.5- Maggior uso di tecnologie attive e passive, volte al risparmio energetico, sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione di proprietà comunale e privata (A);

E.6- Incremento dell'offerta di residenza sociale e di luoghi di aggregazione sociale (S);

E.7- Incremento del numero e della qualità delle funzioni urbane (spazi verdi, spazi pubblici, parcheggi, ecc.) (T, Su, S);

E.8- Riutilizzo di siti dismessi e riconversione in funzioni attive (T);

E.9- Partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio (S);

E.10- Maggior tutela e manutenzione dei boschi e degli elementi di naturalità; (A)

E.11- Maggior tutela e valorizzazione degli elementi di valore paesaggistico e storico architettonico; (A, T, S)

E.12- Maggior tutela e qualità delle risorse ambientali; (A, Su)

E.13- Aumento dei livelli di sicurezza territoriale ed ambientale; (A, T, Su)

E.14- Incremento dei livelli di qualità delle attività agricole; (E, A)

E.15- Attrazione di investimenti pubblici e privati nell'area; (E)

E.16- Incremento dell'offerta turistica di qualità; (E)

E.17- Incremento dei livelli di qualità del servizio acquedottistico e di depurazione delle acque reflue; (A)

E.18- Incremento dei servizi di raccolta differenziata; (A)

E.19- Aumento delle prestazioni ambientali degli insediamenti produttivi; (E)

E.20- Rafforzamento della struttura policentrica del territorio comunale; (T)

1.2.4. Risultati e commenti

L'analisi valutativa del sistema logico evidenzia una forte coerenza interna del Regolamento Urbanistico, intesa come rispetto della linearità della catena *obiettivi-azioni-effetti* dal momento che non si riscontrano interruzioni o anelli mancanti nella filiera pianificatoria proposta.

Inoltre, da elaborazione successiva sui dati presenti nell'*Allegato 1*, emerge che il sistema strategico individuato dai valutatori è composto complessivamente da 32 Obiettivi, 67 Azioni complessive (di cui dalla n. 34 alla n. 65 e la n. 67 relative alle azioni di trasformazione individuate nelle Schede di Progetto) che determinano 20 effetti. In totale sono stati effettuati:

- 475 collegamenti tra Obiettivi ed Azioni;
- 440 collegamenti tra Azioni ed Effetti.

I collegamenti *Obiettivi - Azioni* e *Azioni - Effetti*, graficizzati nell'*Allegato 1* mediante frecce, sono riassunti nella tabella seguente:

Schematizzazione esemplificativa dei collegamenti graficizzati nell' <i>Allegato 1</i> . <i>Quadro logico del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa</i>		
OBIETTIVO	AZIONE	EFFETTO
O.8, O.9, O.10, O.14, O.24, O.25, O.26, O.27, O.28, O.29, O.30	A.1	E.1, E.2, E.4, E.6, E.7, E.8, E.9
O.9, O.10, O.25	A.2	E.4, E.6, E.9, E.20
O.8, O.9, O.10, O.14, O.17, O.18, O.19, O.24, O.25, O.26, O.27, O.28, O.30, O.32	A.3	E.1, E.2, E.4, E.5, E.6, E.8, E.9
O.1, O.10, O.15, O.24, O.26, O.27, O.30, O.31	A.4	E.1, E.2, E.8, E.9, E.11
O.1, O.10, O.12, O.14, O.24, O.26, O.27, O.30	A.5	E.1, E.2, E.9, E.11
O.1, O.8, O.10, O.15, O.24, O.30	A.6	E.9, E.12, E.13, E.19
O.1, O.8, O.10, O.14, O.24, O.30	A.7	E.9, E.12, E.19
O.1, O.8, O.14, O.19, O.20, O.24, O.30	A.8	E.9, E.12, E.13, E.17, E.19
O.1, O.24,	A.9	E.9, E.12, E.13

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

Schematizzazione esemplificativa dei collegamenti graficizzati nell'Allegato 1. <i>Quadro logico del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa</i>		
OBIETTIVO	AZIONE	EFFETTO
O.1, O.8, O.10, O.24,	A.10	E.9, E.13
O.1, O.8, O.19, O.24, O.30, O.32	A.11	E.9, E.12, E.13, E.18, E.19
O.1, O.8, O.14, O.24, O.30	A.12	E.9, E.12
O.1, O.8, O.10, O.14, O.15, O.17, O.18, O.19, O.24, O.30	A.13	E.5, E.9, E.12, E.19
O.1, O.8, O.24, O.30	A.14	E.9, E.12, E.13
O.1, O.4, O.24, O.26, O.27, O.30, O.31, O.32	A.15	E.1, E.2, E.8, E.9, E.11
O.1, O.12, O.24, O.30, O.31, O.32	A.16	E.1, E.2, E.9, E.11
O.1, O.4, O.8, O.12, O.24, O.30, O.31, O.32	A.17	E.2, E.9, E.11
O.1, O.7, O.18, O.24, O.32	A.18	E.2, E.7, E.9
O.1, O.4, O.7, O.23, O.24, O.30, O.31, O.32	A.19	E.2, E.4, E.7, E.9, E.16
O.8, O.17, O.18, O.19, O.24, O.30	A.20	E.2, E.5, E.9
O.1, O.8, O.10, O.14, O.15, O.17, O.18, O.19, O.24, O.30	A.21	E.1, E.2, E.5, E.9, E.12, E.19
O.1, O.8, O.24, O.30	A.22	E.2, E.9
O.1, O.8, O.24,	A.23	E.2, E.9
O.7, O.8, O.24, O.29, O.30, O.31	A.24	E.2, E.7, E.9
O.4, O.7, O.21, O.23, O.24, O.29, O.30	A.25	E.2, E.4, E.7, E.9, E.16
O.1, O.24, O.29, O.30, O.31, O.32	A.26	E.1, E.2, E.4, E.7, E.9
O.2, O.8, O.24, O.29	A.27	E.2, E.4, E.7, E.9, E.20
O.1, O.2, O.11, O.12, O.24,	A.28	E.2, E.3, E.9, E.11
O.1, O.3, O.4, O.5, O.13, O.16, O.21, O.24	A.29	E.2, E.3, E.4, E.9, E.10, E.11, E.12, E.13, E.14, E.15
O.1, O.3, O.10, O.11, O.12, O.13, O.14, O.15, O.17, O.18, O.19, O.20, O.24, O.27, O.28, O.30, O.31	A.30	E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.9, E.10, E.11, E.12, E.13, E.14, E.17, E.18, E.19, E.20
O.1, O.8, O.11, O.12, O.24,	A.31	E.2, E.3, E.9, E.11, E.12
O.1, O.3, O.4, O.5, O.6, O.7, O.8, O.11, O.12, O.21, O.22, O.24, O.26, O.28	A.32	E.2, E.3, E.4, E.9, E.11, E.14, E.16, E.20

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

Schematizzazione esemplificativa dei collegamenti graficizzati nell'Allegato 1. <i>Quadro logico del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa</i>		
OBIETTIVO	AZIONE	EFFETTO
O.1, O.2, O.4, O.7, O.23, O.24, O.29	A.33	E.2, E.3, E.4, E.7, E.9, E.10, E.11, E.12, E.15, E.16
O.2, O.8, O.9, O.10, O.16, O.17, O.18, O.19, O.24, O.25, O.27, O.29, O.30	A.34	E.1, E.2, E.5, E.6, E.7, E.8, E.9
O.1, O.8, O.9, O.10, O.17, O.19, O.24, O.27, O.30	A.35	E.1, E.2, E.5, E.8, E.9
O.1, O.4, O.5, O.8, O.9, O.10, O.17, O.24, O.25, O.30	A.36	E.1, E.4, E.5, E.6, E.8, E.9, E.15, E.16, E.20
O.2, O.8, O.10, O.17, O.19, O.24, O.29, O.30	A.37	E.2, E.4, E.5, E.7, E.9, E.20
O.5, O.8, O.10, O.14, O.15, O.17, O.18, O.19, O.24	A.38	E.4, E.5, E.9, E.15, E.19
O.2, O.4, O.8, O.10, O.24, O.29	A.39	E.4, E.7, E.9, E.20
O.1, O.2, O.5, O.8, O.9, O.10, O.16, O.19, O.24, O.25, O.27, O.29, O.30	A.40	E.1, E.2, E.4, E.5, E.6, E.7, E.9, E.15, E.20
O.2, O.4, O.8, O.10, O.24, O.29, O.30, O.32	A.41	E.1, E.2, E.4, E.6, E.7, E.9
O.1, O.8, O.10, O.24, O.25, O.27, O.29, O.30	A.42	E.1, E.2, E.3, E.6, E.7, E.8, E.9, E.20
O.8, O.24, O.27, O.30	A.43	E.1, E.2, E.9
O.1, O.8, O.10, O.24, O.25, O.26, O.27	A.44	E.1, E.2, E.4, E.6, E.8, E.9
O.1, O.8, O.10, O.18, O.24, O.27, O.30	A.45	E.1, E.2, E.5, E.8, E.9
O.1, O.5, O.8, O.10, O.16, O.18, O.24, O.25, O.26, O.30	A.46	E.1, E.2, E.4, E.5, E.6, E.8, E.9
O.8, O.10, O.24, O.25, O.30	A.47	E.1, E.2, E.6, E.8, E.9
O.1, O.8, O.10, O.18, O.24, O.25, O.30	A.48	E.1, E.2, E.5, E.6, E.9
O.5, O.8, O.14, O.15, O.16, O.17, O.18, O.19, O.24	A.49	E.1, E.2, E.4, E.5, E.9, E.15
O.1, O.8, O.10, O.14, O.19, O.24, O.30	A.50	E.1, E.2, E.5, E.8, E.9
O.2, O.5, O.8, O.9, O.10, O.16, O.17, O.18, O.24, O.19, O.25, O.28, O.29, O.30	A.51	E.1, E.2, E.4, E.5, E.6, E.7, E.9, E.20
O.1, O.8, O.9, O.10, O.14, O.18, O.19, O.24, O.25, O.27, O.30	A.52	E.1, E.2, E.4, E.5, E.6, E.8, E.9
O.2, O.7, O.8, O.24, O.29, O.30	A.53	E.1, E.2, E.7, E.9
O.5, O.8, O.9, O.10, O.16, O.18, O.24, O.25, O.30	A.54	E.1, E.2, E.5, E.6, E.7, E.9, E.20

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

Schematizzazione esemplificativa dei collegamenti graficizzati nell'Allegato 1. <i>Quadro logico del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa</i>		
OBIETTIVO	AZIONE	EFFETTO
O.1, O.5, O.8, O.15, O.18, O.24, O.28, O.30	A.55	E.1, E.4, E.9
O.5, O.8, O.15, O.18, O.24	A.56	E.4, E.5, E.9
O.5, O.8, O.15, O.24	A.57	E.4, E.5, E.9
O.24, O.30	A.58	E.2, E.9
O.1, O.5, O.8, O.24, O.27	A.59	E.2, E.4, E.9, E.13, E.19
O.5, O.8, O.15, O.24	A.60	E.4, E.5, E.9
O.5, O.8, O.15, O.24	A.61	E.7, E.9
O.5, O.8, O.15, O.18, O.24	A.62	E.4, E.5, E.9
O.8, O.18, O.24, O.28	A.63	E.1, E.5, E.9
O.1, O.4, O.8, O.12, O.24	A.64	E.2, E.9
O.5, O.8, O.15, O.24	A.65	E.4, E.9, E.14
O.3, O.4, O.5, O.16, O.24	A.66	E.4, E.9, E.14, E.15, E.20
O.1, O.8, O.9, O.10, O.17, O.19, O.24, O.27, O.30	A.67	E.1, E.2, E.5, E.8, E.9

Tabella 1. collegamenti *Obiettivi - Azioni e Azioni - Effetti*

Nella tabella seguente sono riportati, per ogni obiettivo, le azioni che il valutatore ritiene possano contribuire al raggiungimento dell'obiettivo stesso.

OBIETTIVI	AZIONI
O.1	A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11, A.12, A.13, A.14, A.15, A.16, A.17, A.18, A.19, A.21, A.22, A.23, A.26, A.28, A.29, A.30, A.31, A.32, A.33, A.35, A.36, A.40, A.42, A.44, A.45, A.46, A.48, A.50, A.52, A.55, A.59, A.64, A.67
O.2	A.27, A.28, A.33, A.34, A.37, A.39, A.40, A.41, A.51, A.53
O.3	A.29, A.30, A.32, A.66
O.4	A.15, A.17, A.19, A.25, A.29, A.32, A.33, A.36, A.39, A.41, A.64, A.66
O.5	A.29, A.32, A.36, A.38, A.40, A.46, A.49, A.51, A.54, A.55, A.56, A.57, A.59, A.60, A.61, A.62, A.65, A.66
O.6	A.32
O.7	A.18, A.19, A.24, A.25, A.32, A.33, A.53,

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

O.8	A.1, A.3, A.6, A.7, A.8, A.10, A.11, A.12, A.13, A.14, A.17, A.20, A.21, A.22, A.23, A.24, A.27, A.31, A.32, A.34, A.35, A.36, A.37, A.38, A.39, A.40, A.41, A.42, A.43, A.44, A.45, A.46, A.47, A.48, A.49, A.50, A.51, A.52, A.53, A.54, A.55, A.56, A.57, A.59, A.60, A.61, A.62, A.63, A.64, A.65, A.67
O.9	A.1, A.2, A.3, A.34, A.35, A.36, A.40, A.51, A.52, A.54, A.67
O.10	A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.10, A.13, A.21, A.30, A.34, A.35, A.36, A.37, A.38, A.39, A.40, A.41, A.42, A.44, A.45, A.46, A.47, A.48, A.50, A.51, A.52, A.54, A.67
O.11	A.28, A.30, A.31, A.32
O.12	A.5, A.16, A.17, A.28, A.30, A.31, A.32, A.64
O.13	A.29, A.30
O.14	A.2, A.3, A.5, A.7, A.8, A.12, A.13, A.21, A.30, A.38, A.49, A.50, A.52
O.15	A.4, A.6, A.13, A.21, A.30, A.38, A.49, A.55, A.56, A.57, A.60, A.61, A.62, A.65
O.16	A.29, A.34, A.40, A.46, A.49, A.51, A.54, A.66
O.17	A.3, A.13, A.20, A.21, A.30, A.34, A.35, A.36, A.37, A.38, A.49, A.51, A.67
O.18	A.3, A.13, A.18, A.20, A.21, A.30, A.34, A.38, A.45, A.46, A.48, A.49, A.51, A.52, A.54, A.55, A.56, A.62, A.63
O.19	A.3, A.8, A.11, A.13, A.19, A.20, A.30, A.34, A.35, A.37, A.38, A.40, A.49, A.50, A.51, A.52, A.67
O.20	A.8, A.30
O.21	A.25, A.29, A.32
O.22	A.32
O.23	A.19, A.25, A.33
O.24	TUTTE
O.25	A.1, A.2, A.3, A.34, A.36, A.40, A.42, A.44, A.46, A.47, A.48, A.51, A.52, A.54,
O.26	A.1, A.3, A.4, A.5, A.15, A.32, A.44, A.46,
O.27	A.1, A.3, A.4, A.5, A.15, A.45, A.30, A.34, A.35, A.40, A.42, A.43, A.44, A.52, A.59, A.67
O.28	A.1, A.3, A.30, A.32, A.51, A.55, A.63
O.29	A.1, A.24, A.25, A.26, A.27, A.33, A.34, A.37, A.39, A.40, A.41, A.42, A.51, A.53
O.30	A.1, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.11, A.12, A.13, A.14, A.15, A.16, A.17, A.19, A.20, A.21, A.22, A.24, A.25, A.26, A.30, A.34, A.35, A.36, A.37, A.40, A.41, A.42, A.43, A.45, A.46, A.47, A.48, A.50, A.51, A.52, A.53, A.54, A.55, A.58, A.67
O.31	A.4, A.16, A.17, A.19, A.24, A.26, A.30
O.32	A.3, A.11, A.15, A.16, A.17, A.18, A.19, A.26

Tabella 2. collegamenti *Obiettivi - Azioni*

Nell'analisi di coerenza interna del Regolamento Urbanistico, come detto, sono stati individuati gli effetti che si ritiene possano essere prodotti dalla messa in atto dalle azione del Regolamento Urbanistico. Gli effetti sono stati classificati secondo i cinque ambiti individuati dalla legge regione 1/2005: Ambientale, Economico, Sociale, Salute Umana e Territoriale.

Di seguito sono riportati l'elenco degli effetti e l'ambito/i in cui si ritiene ricadano e la tabella che sintetizza per ogni azione i possibili effetti prodotti.

Gli effetti sono:

- E.1- Territoriale;
- E.2- Territoriale
- E.3- Territoriale, Ambientale
- E.4- Sociale, Economico
- E.5- Ambientale
- E.6- Sociale
- E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale
- E.8- Territoriale
- E.9- Sociale
- E.10- Ambientale
- E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale
- E.12- Ambientale, Salute umana
- E.13- Ambientale, Territoriale, Salute umana
- E.14- Economico, Ambientale
- E.15- Economico
- E.16- Economico
- E.17- Ambientale
- E.18- Ambientale
- E.19- Economico
- E.20- Territoriale

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

AZIONI	EFFETTO
A.1	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.6- Sociale E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.8- Territoriale E.9- Sociale
A.2	E.4- Sociale, Economico E.6- Sociale E.9- Sociale E.20- Territoriale
A.3	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.6- Sociale E.8- Territoriale E.9- Sociale
A.4	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.8- Territoriale E.9- Sociale E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale
A.5	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.9- Sociale E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale
A.6	E.9- Sociale E.12- Ambientale, Salute umana E.13- Ambientale, Territoriale, Salute umana E.19- Economico
A.7	E.9- Sociale E.12- Ambientale, Salute umana E.19- Economico
A.8	E.9- Sociale E.12- Ambientale, Salute umana E.13- Ambientale, Territoriale, Salute umana E.17- Ambientale E.19- Economico
A.9	E.9- Sociale E.12- Ambientale, Salute umana E.13- Ambientale, Territoriale, Salute umana
A.10	E.9- Sociale E.13- Ambientale, Territoriale, Salute umana
A.11	E.9- Sociale E.12- Ambientale, Salute umana E.13- Ambientale, Territoriale, Salute umana E.18- Ambientale E.19- Economico
A.12	E.9- Sociale E.12- Ambientale, Salute umana
A.13	E.5- Ambientale E.9- Sociale E.12- Ambientale, Salute umana E.19- Economico
A.14	E.9- Sociale E.12- Ambientale, Salute umana E.13- Ambientale, Territoriale, Salute umana
A.15	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.8- Territoriale E.9- Sociale

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

AZIONI	EFFETTO
	E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale
A.16	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.9- Sociale E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale
A.17	E.2- Territoriale E.9- Sociale E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale
A.18	E.2- Territoriale E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale
A.19	E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale E.16- Economico
A.20	E.2- Territoriale E.5- Ambientale E.9- Sociale
A.21	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.5- Ambientale E.9- Sociale E.12- Ambientale, Salute umana E.19- Economico
A.22	E.2- Territoriale E.9- Sociale
A.23	E.2- Territoriale E.9- Sociale
A.24	E.2- Territoriale E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale
A.25	E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale E.16- Economico
A.26	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale
A.27	E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale E.20- Territoriale
A.28	E.2- Territoriale E.3- Territoriale, Ambientale E.9- Sociale E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale
A.29	E.2- Territoriale E.3- Territoriale, Ambientale E.4- Sociale, Economico E.9- Sociale E.10- Ambientale E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale E.12- Ambientale, Salute umana E.13- Ambientale, Territoriale, Salute umana E.14- Economico, Ambientale E.15- Economico

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

AZIONI	EFFETTO
A.30	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.3- Territoriale, Ambientale E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.9- Sociale E.10- Ambientale E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale E.12- Ambientale, Salute umana E.13- Ambientale, Territoriale, Salute umana E.14- Economico, Ambientale E.17- Ambientale E.18- Ambientale E.19- Economico E.20- Territoriale
A.31	E.2- Territoriale E.3- Territoriale, Ambientale E.9- Sociale E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale E.12- Ambientale, Salute umana
A.32	E.2- Territoriale E.3- Territoriale, Ambientale E.4- Sociale, Economico E.9- Sociale E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale E.14- Economico, Ambientale E.16- Economico E.20- Territoriale
A.33	E.2- Territoriale E.3- Territoriale, Ambientale E.4- Sociale, Economico E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale E.10- Ambientale E.11- Ambientale, Territoriale, Sociale E.12- Ambientale, Salute umana E.15- Economico E.16- Economico
A.34	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.5- Ambientale E.6- Sociale E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.8- Territoriale E.9- Sociale
A.35	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.5- Ambientale E.8- Territoriale E.9- Sociale
A.36	E.1- Territoriale; E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.6- Sociale E.8- Territoriale E.9- Sociale E.15- Economico E.16- Economico E.20- Territoriale
A.37	E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

AZIONI	EFFETTO
	E.9- Sociale E.20- Territoriale
A.38	E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.9- Sociale E.15- Economico E.19- Economico
A.39	E.4- Sociale, Economico E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale E.20- Territoriale
A.40	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.6- Sociale E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale E.15- Economico E.20- Territoriale
A.41	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.6- Sociale E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale
A.42	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.3- Territoriale, Ambientale E.6- Sociale E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.8- Territoriale E.9- Sociale E.20- Territoriale
A.43	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.9- Sociale
A.44	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.6- Sociale E.8- Territoriale E.9- Sociale
A.45	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.5- Ambientale E.8- Territoriale E.9- Sociale
A.46	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.6- Sociale E.8- Territoriale E.9- Sociale
A.47	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.6- Sociale E.8- Territoriale E.9- Sociale
A.48	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.5- Ambientale

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

AZIONI	EFFETTO
	E.6- Sociale E.9- Sociale
A.49	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.9- Sociale E.15- Economico
A.50	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.5- Ambientale E.8- Territoriale E.9- Sociale
A.51	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.6- Sociale E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale E.20- Territoriale
A.52	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.6- Sociale E.8- Territoriale E.9- Sociale
A.53	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale
A.54	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.5- Ambientale E.6- Sociale E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale E.20- Territoriale
A.55	E.1- Territoriale; E.4- Sociale, Economico E.9- Sociale
A.56	E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.9- Sociale
A.57	E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.9- Sociale
A.58	E.2- Territoriale E.9- Sociale
A.59	E.2- Territoriale E.4- Sociale, Economico E.9- Sociale E.13- Ambientale, Territoriale, Salute umana E.19- Economico
A.60	E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale E.9- Sociale
A.61	E.7- Territoriale, Salute umana, Sociale E.9- Sociale
A.62	E.4- Sociale, Economico E.5- Ambientale

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

AZIONI	EFFETTO
	E.9- Sociale
A.63	E.1- Territoriale; E.5- Ambientale E.9- Sociale
A.64	E.2- Territoriale E.9- Sociale
A.65	E.4- Sociale, Economico E.9- Sociale E.14- Economico, Ambientale
A.66	E.4- Sociale, Economico E.9- Sociale E.14- Economico, Ambientale E.15- Economico E.20- Territoriale
A.67	E.1- Territoriale; E.2- Territoriale E.5- Ambientale E.8- Territoriale E.9- Sociale

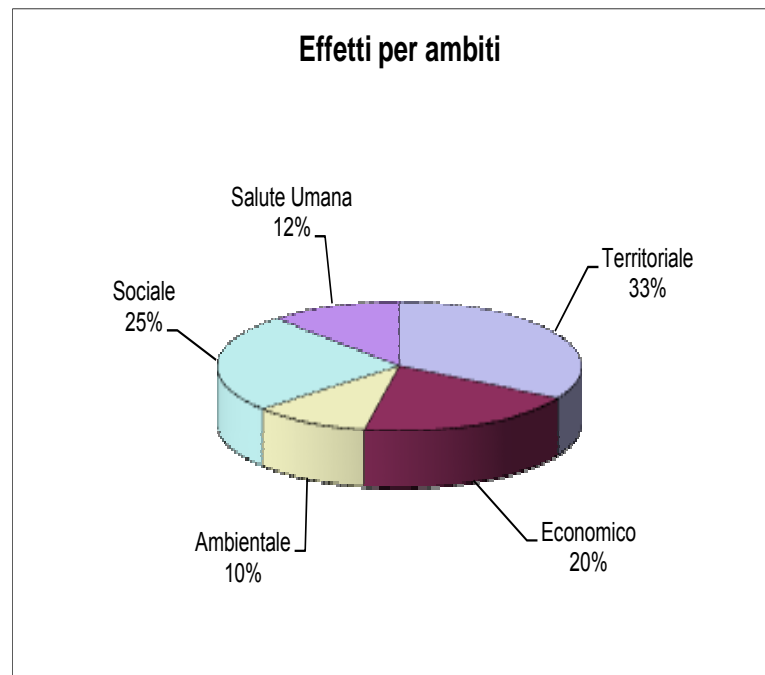
Tabella 3. collegamenti *Azioni - Effetti*

L'analisi condotta evidenzia che, in media:

1. esistono 7 collegamenti *obiettivo – azione*, ovvero ogni azione è sostenuta in media da 7 obiettivi;
2. sono presenti 5 collegamenti *azione – effetto*, cioè ogni azione individua in media 5 effetti.
3. il 32% degli effetti ricade nell'ambito *territoriale*, il 31% è riferito *all'ambito sociale*, il 16% è relativo all'ambito *ambientale*, il 12% all'ambito *economico* ed il restante 9% influenza l'ambito della *salute umana*, secondo la tabella e il grafico riportati a seguito.

Effetti		
Ambito	n°	%
Territoriale	147	32
Sociale	141	31
Ambientale	76	16
Economico	56	12
Salute umana	40	9

TOT. 460 100



L'analisi del Quadro Logico del *Regolamento Urbanistico*, permette di rilevare quali siano gli obiettivi con un maggior numero di azioni che contribuiscono al loro perseguimento; tali obiettivi sono il:

- 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. L'obiettivo è perseguito attraverso 51 azioni delle quali molte riferite alle Schede Progettuali; nelle schede infatti si prevedono sempre disposizioni finalizzate a garantire il risparmio energetico, a perseguire il corretto inserimento paesaggistico e la ricerca di un disegno urbano coerente con il tessuto esistente (in alcuni casi il pianificatore propone soluzioni progettuali atte a garantire la coerenza tipo-morfologica degli edifici di nuova realizzazione con il contesto ed un corretto inserimento paesaggistico).*
- O.30- *Perseguire, nei tessuti urbani, l'incremento delle qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per i diritti alla vita urbana accessibili e garantiti. Tale obiettivo è perseguito attraverso la messa in atto di 42 azioni alcune delle quali relative alle azioni di trasformazione contenute nelle Schede Progettuali ed aventi come finalità principale quella di contribuire all'innalzamento della qualità del territorio comunale:*

qualità che significa migliori condizioni di vita, aumento dei servizi, recupero di aree degradate o di edifici non coerenti con il contesto, costruzione di spazi urbani, ecc.

- -O.1- *Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati.* L'obiettivo è sostenuto da 40 azioni da realizzare, sia nei centri urbani che nel territorio aperto ed aventi come finalità quella di mantenere, preservare e promuovere l'alto valore del paesaggio, dell'ambiente e delle emergenze storico –architettoniche del Comune.
- 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.

Tale obiettivo, come risulta dall'allegato n.1, è perseguito dal Regolamento Urbanistico attraverso la messa in opera di 30 azioni. L'obiettivo si riferisce in maniera specifica alle aree di trasformazione per le quali il RU ha previsto delle Schede Progettuali in cui tutti gli aspetti in oggetto nell'obiettivo sono stati verificati e presi in considerazione: nelle azioni di trasformazioni sono garantite il corretto inserimento (come detto per alcune aree di trasformazione sono stati prodotti progetti di massima in grado di verificare sia la quantità di SUL sostenibile dal territorio sia il corretto inserimento nel tessuto esistente che in generale nel paesaggio; valutando la visibilità della nuova costruzione ed il rapporto tipomorfologico con il contesto). Inoltre coerentemente con l'obiettivo dell'Amministrazione, di garantire la costruzione di un adeguata quantità di housing sociale, numerosi interventi di nuova realizzazione prevedono la realizzazione e cessione di edilizia residenziale sociale. Le Schede Progetto riportano inoltre disposizioni relative all'uso di tecnologie costruttive sostenibili e di corretto orientamento e distribuzione per il rispetto delle norme di risparmio energetico. L'attenzione verso costruzioni sostenibili è particolarmente alta nel caso di realizzazione di edifici con destinazione produttiva per le quali si richiede spesso uno studio finalizzato a dettare i criteri progettuali atti a garantire il risparmio energetico, l'autosufficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Uguale attenzione è stata posta per la definizione di regole di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico. Il pianificatore ha inoltre utilizzato tecniche di compensazione

e perequazione per garantire che gli interventi realizzabili fossero sostenibili, per risorse impiegate, effetti prodotti, ecc dal territorio e dal tessuto in cui si collocano.

Si sottolinea inoltre che l'obiettivo n. 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.* Tale obiettivo è perseguito attraverso la realizzazione di ogni azione del Regolamento; come risulta infatti dal Capitolo n 5- La valutazione del Percorso Partecipativo, tutte le fasi di formazione del RU sono state oggetto di partecipazione della cittadinanza e quindi sono frutto di confronti e di condivisione di scelte. L'Amministrazione Comunale, come risulta dal Rapporto del Garante, ha infatti messo in opera numerose attività atte a garantire la partecipazione ed il confronto durante tutte le fasi di formazione, costruzione e definizione del RU.

Alla luce di quanto precedentemente affermato, si conferma che, a livello strategico, esiste linearità di eventi e coesione nelle scelte organizzative e funzionali, pertanto si ribadisce che il giudizio sulla coerenza interna risulta essere positivo.

1.3. Verifica di coerenza interna verticale

Il Regolamento Urbanistico costituisce l'atto di governo con il quale l'Amministrazione Comunale, in attuazione degli obiettivi e delle norme di indirizzo del Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale.

In particolare il Regolamento Urbanistico deve disciplinare la gestione degli insediamenti esistenti, la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i nuovi impegni di suolo.

L'obiettivo della analisi di coerenza interna all'Amministrazione Comunale è di verificare se esistono delle incoerenze a livello di pianificazione comunale in grado di ostacolare il processo o il successo del Regolamento Urbanistico o se quest'ultimo, atto di governo, è in grado di perseguire ed attuare, mediante azioni concrete e localizzate le strategie individuate dallo strumento di pianificazione territoriale comunale. L'attività urbanistica ed edilizia, disciplinata dal Regolamento Urbanistico, deve essere supportata e coerente con i criteri, le strategie e gli obiettivi del Piano Strutturale.

Nel caso in cui la valutazioni rilevi contrasti o incoerenze, si può presentare la necessità di decidere se modificare solo le proprie scelte oppure negoziare affinché tutti gli attori coinvolti in tali criticità, giungano ad accordi in grado di ridurre o annullare il grado di incoerenza.

Tale tipo di analisi prende il nome di *Coerenza interna verticale*.

1.3.1. Metodologia e procedura di riferimento

Da un punto di vista operativo l'analisi si è servita di una matrice a doppia entrata attraverso cui è stato possibile mettere in relazione e a confronto gli obiettivi del Regolamento Urbanistico, oggetto di analisi, e gli obiettivi del PS.

Nella matrice a doppia entrata sono stati inseriti nella prima riga gli obiettivi del *Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa* e nella prima colonna gli obiettivi del PS; l'incrocio degli elementi in ogni casella della matrice rappresenta il risultato finale di questa fase del lavoro, perché identifica i gradi di coerenza logica fra le strategie.

		OBIETTIVI REGOLAMENTO URBANISTICO			
OBIETTIVI PIANO STRUTTURALE					

Schema di matrice a doppia entrata

I giudizi esplicitati nelle caselle della matrice appartengono ad una scala di giudizio basata su 4 valori non numerici (**Forte, Medio, Debole, Divergente**) secondo l'effettiva corrispondenza tra gli obiettivi dei piani.

L'esame è stato portato sugli obiettivi di ciascun piano esaminato, proprio perché, essendo questa una valutazione strategica, il *livello Obiettivo* è quello più significativo.

La scala di giudizio sopraesposta del livello di coerenza tra un piano A e un piano B è basata su una serie di parametri qualitativi che richiama le possibili articolazioni del sistema costituito dai due piani sotto analisi. Specificatamente avremo:

- *Sinergia* quando la realizzazione di un obiettivo del piano è in grado di migliorare la realizzazione di un obiettivo del piano B.
- *Complementarietà* tra le azioni dei piani: la complementarietà si ha "quando il piano A soddisfa le esigenze del piano B e viceversa".
- *Aspetti semantici*: parametro basato sull'esplicitazione chiara degli intenti e sulla riproposizione di stesse parole nei documenti dei piani A e B. L'aspetto semantico mira a evidenziare la coerenza nel significato di parole. Il parametro è importante perché bisogna cercare di evitare situazioni di confusione semantica che crea equivocità e che, di conseguenza, riduce livello di coerenza: per fare un esempio si ha confusione semantica quando una stessa parola può assumere più significati.
- *Indifferenza* fra le scelte di piano: si ha indifferenza quando "le decisioni del piano A non influiscono su quelle del piano B".
- *Conflitto* fra le azioni dei piani: si verificano situazioni di conflitto quando "le scelte presenti nel piano A impediscono o ostacolano l'attuazione di quelle del piano B".

Quando i parametri sono verificati per intero, vale a dire quando si ha allo stesso tempo Sinergia e Complementarietà nell'obiettivo e un Aspetto semantico chiaro si ha una forte coerenza tra gli intenti; viceversa quando i parametri non sono verificati per intero o in

parte si hanno situazioni di divergenza, per cui, a livello operativo, devono scattare misure che permettano di risolvere o almeno mitigare i problemi.

L'estremo dettaglio dell'analisi qui effettuata risponde alla necessità di produrre uno strumento di taglio strettamente operativo e concreto.

Questo procedimento è stato applicato a tutte le analisi di coerenza eseguite nella presente relazione ed in quelle che seguono la stessa logica contenute nel Rapporto Ambientale.

1.3.2. Risultati e commenti

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.

Gli obiettivi del PS, estrapolati dalla Valutazione Integrata del PS, sono desunti, i primi 3 dalla Disciplina e gli altri 8, dallo Statuto; il PS inoltre specifica degli obiettivi per ciascuna delle 5 UTOE in cui è suddiviso il territorio comunale.

Gli obiettivi del RU sono stati ricavati e sintetizzati così come descritto nel Paragrafo 1.2. *Verifica di coerenza interna.*

Di seguito si elencano gli obiettivi propri del Piano Strutturale con cui è stata effettuata l'analisi di coerenza del RU, esplicitata dalla matrice riportata all'Allegato n.2.

OBIETTIVI E AZIONI DEL PS

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 N1 - SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO

OBIETTIVI GENERALI UTOE

OU.1- tutela delle aree agricole, sia quelle caratterizzate da una più spiccata presenza antropica sia quelle connotate da spiccata naturalità;

OU.2- riqualificazione della zona mineraria di Testi;

OU.3- saturazione delle aree produttive e di trattamento rifiuti, in forme compatibili con l'ambiente con l'applicazione dei programmi per la riduzione del rischio idraulico;

OU.4- Riguardo ai centri abitati l'obiettivo è quello di contenere la trasformazione del territorio, finalizzato al recupero dei livelli qualitativi dei nuclei abitati anche mediante la ricostruzione del loro disegno urbano interno

OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- contenimento dell'espansione edilizia, limitata a specifiche aree contigue ad alcuni centri abitati;
- riorganizzazione del tessuto urbano degli abitati de La Romola e Chiesanuova;
- miglioramento della viabilità di attraversamento e della dotazione dei parcheggi;
- limitata espansione delle aree industriali già presenti;
- tutela dell'area boscata degli Scopeti e sua valorizzazione anche a fini turistici;
- attuazione delle previsioni del Piano Industriale dell'ATO 6;
- riqualificazione dell'area mineraria SACCI.

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.

UTOE N.3 - COLLINE DI MONTEFIRIDOLFI E CAMPOLI

OBIETTIVI GENERALI UTOE

OU.9- contenimento delle attività di trasformazione del territorio nelle aree non antropizzate e con particolare riguardo per le aree boscate;

OU.10- coniugare l'attività di tutela a forme di valorizzazione e sviluppo del territorio, attuate mediante l'incremento dell'offerta ricettiva, la valorizzazione di siti archeologici e lo sviluppo di nuove forme di turismo e di fruizione del territorio aperto;

OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- tutela valorizzazione dell'abitato di Montefiridolfi e delle aree di crinale;
- valorizzazione delle emergenze archeologiche presenti;
- divieto di nuove edificazioni a destinazione residenziale nelle zone di crinale del territorio aperto non limitrofe ai centri abitati;
- sviluppo dell'attività ricettiva;
- tutela e valorizzazione delle aree non urbanizzate, con particolare riguardo per le aree boscate.

UTOE N.4 - FONDOVALLE DELLA PESA

OBIETTIVI GENERALI UTOE

OU.11- tutela e valorizzazione del fondovalle della Pesa, attraverso la realizzazione di un esteso Parco Fluviale che, al proprio interno, dovrà ospitare aree di rispetto assoluto, zone sportive e ricettive, centri abitati e zone produttive, sviluppando innovative forme di convivenza con le attività presenti e future;

OU.12- Per il centro urbano di Cerbaia gli obiettivi sono riferiti al recupero degli standard prestazionali, perseguiti attraverso il contenimento dell'edificazione e mediante il potenziamento delle reti infrastrutturali e dei servizi;

OU.13- Per l'area Bargino-Calzaiolo l'obiettivo prioritario è quello di indirizzare l'attività di espansione e trasformazione del territorio in modo tale da ricostruire un tessuto urbano coerente e "leggibile", incrementando la dotazione di standard, in particolare per quanto riguarda la dotazione di parcheggi.

OU.14- sviluppare ed integrare l'offerta di prodotti artigianali, agricoli e commerciali creati sul territorio, attraverso la realizzazione di un "polo espositivo-commerciale" collocato in prossimità della rete viaria principale;

OU.15- perseguire un corretto inserimento delle previsioni di ampliamento delle aree produttive, sia per quelle future sia per quelle già previste ed eventualmente confermate a seguito della valutazione integrata;

OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- contenimento dell'espansione edilizia del centro urbano di Cerbaia;
- possibile limitata espansione dell'abitato di Bargino e della zona artigianale del Calzaiolo;
- valorizzazione del fondovalle della Pesa, della Terzona e della Sugana, attraverso la realizzazione di un Parco Fluviale articolato in aree di tutela più o meno rigida;
- espansione della zona sportiva de La Botte.

UTOE N.5 - VERSANTE DI SAN PANCRAZIO

OBIETTIVI GENERALI UTOE

OU.16- recupero delle aree degradate interne al tessuto urbano presente all'interno dell'UTOE, limitando fortemente le attività di trasformazione del territorio nelle aree esterne ai centri urbani;

OU.17-attuare l'attività agricola in maniera tale da assicurare la permanenza degli elementi tradizionali ancora presenti sul territorio, valorizzando le emergenze insediative di pregio e tutelando in forma assoluta le aree di fondovalle.

OBIETTIVI SPECIFICI/AZIONI

- contenimento dell'espansione dell'edificato del centro urbano di San Pancrazio;
- tutela della struttura profonda del territorio aperto;
- interventi per il miglioramento della viabilità e la dotazione di parcheggi e di aree a verde attrezzato;
- tutela del fondovalle del Virginio.

Alla luce dell'analisi di coerenza effettuata attraverso la matrice a doppia entra è possibile affermare che il grado di coerenza tra il PS ed il RU è forte; il RU fa proprie le scelte strategiche e gli obiettivi del PS.

Dallo studio della matrice risulta che gli incroci di coerenza effettuati sono in totale 256, di questi registrano un grado di coerenza *forte* 138, *debole* 63 e *medio* 55. Nessuno degli obiettivi del PS non viene perseguito da obiettivi specifici del RU e non si sono verificati casi di incoerenza o contrasto.

Gli obiettivi del RU che mostrano il maggior numero di incroci con un grado *forte* di coerenza con quelli del PS sono il n. 6, con 14 incroci, ed i nn. 1, 8 e 30, con 9 incroci di coerenze di grado forte .

Ricordando che gli obiettivi in questione sono:

O.6- Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo "sostenibile" del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico del Territorio aperto;

O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;

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.30- *Perseguire, nei tessuti urbani, l'incremento delle qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per i diritti alla vita urbana accessibili e garantiti;*

si può sostenere che l'A.C. pone particolare attenzione alle questioni legate alla tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico, culturale e ambientale del proprio territorio e persegue tale obiettivo articolandolo e affrontandolo secondo più aspetti dalla tutela, alla creazione di parchi, alla promozione dell'uso di fonti rinnovabili, all'ottimizzazione dell'uso delle risorse non rinnovabili quali il suolo, ecc.

Particolare attenzione viene data inoltre alla qualità dell'edilizia e dell'inserimento nel contesto e nel paesaggio degli interventi di nuova edificazione così come degli edifici esistenti.

Dall'analisi degli obiettivi del RU emerge inoltre la rafforzata volontà dell'amministrazione Comunale di privilegiare uno sviluppo economico del territorio comunale legato ad un turismo di qualità ed ad una agricoltura che salvaguardi e valorizzi le caratteristiche del paesaggio e tuteli l'ambiente.

Al fine di verificare la coerenza interna all'Amministrazione Comunale del RU si ritiene opportuno verificare anche se il RU, nel suo percorso di formazione e soprattutto nei sui contenuti, ha rispettato e tenuto conto degli indirizzi generali e dei compiti affidatigli dall'Amministrazione Comunale; in data 26/10/09, infatti con Deliberazione della Giunta Comunale, è stato approvato il Documento Programmatico per la redazione del Regolamento Urbanistico e nell'Allegato "A" *Documento programmatico per la formazione del primo Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa* sono esplicitati gli indirizzi generali che il RU doveva seguire e perseguire, nella sua elaborazione e nei sui contenuti.

Nella tabella seguente sono stati riassunti gli indirizzi, le indicazioni e gli obiettivi esplicitati dall'A.P.; la tabella è articolata in quattro colonne:

- 1. titolo dell'indirizzo generale, così come individuato dal documento programmatico elaborato dal Comune;
- 2. numero progressivo identificativo dell'attività da svolgere;
- 3. attività da svolgere o indicazione che il documento programmatico dà al RU al fine di rispettare gli indirizzi generali,
- 4. Grado di svolgimento dell'attività

I simboli sono organizzati secondo la seguente legenda:

- = completato
- = non svolto

Indirizzi generali	n	ATTIVITA'	Grado di svolgimento
	1	Individuare dal PS obiettivi e compiti che sono assegnati al Regolamento Urbanistico e che quest'ultimo dovrà provvedere a declinare e specificare con puntualità e tradurli in forma operativa	■
	2	Nel Regolamento Urbanistico dovranno confluire o trovare adeguata coerenza tutti gli altri Piani di carattere territoriale che già il Piano Strutturale individua, come ad esempio: - il Piano della Viabilità Comunale; - il Piano delle Funzioni; - il Piano di Localizzazione dei Distributori di Carburante; - il Piano delle Localizzazioni delle Stazioni radio-base.	■
1) Unificazione della disciplina urbanistica comunale	3	Svolgere attività di verifica e ricognizione degli strumenti urbanistici comunali pregressi	■
	3a	Uniformare la disciplina urbanistica e le previsioni contenute negli atti pianificatori che si sono succeduti nel corso del tempo e che, in tutto o in parte, risultano ancora efficaci.	■
	3b	Riunire in un'unica cartografia le previsioni unificando simbologia grafica e disciplina di riferimento.	■
	4	Ricognizione delle aree urbane, definendo categorie o gruppi di edifici all'interno delle aree edificate, in base a: • epoca di realizzazione; • caratteristiche tipologiche; • destinazione d'uso in essere. (Vedi schedatura effettuata per gli edifici del territorio aperto e per le zone A).	■
	4a	Sulla base della ricognizione (punto 4) il RUC dovrà definire le regole secondo cui effettuare: • la "gestione" del patrimonio edilizio esistente; • gli interventi ammessi; • le nuove edificazioni di completamento e gli ampliamenti ammissibili. Questi ultimi (nuove edificazioni ed ampliamenti) dovranno in particolare essere indirizzate al soddisfacimento dei bisogni di carattere familiare e collettivo.	■
2) Ricognizione delle aree a standard e delle proprietà comunali	5	Verifica puntuale delle proprietà comunali – edifici, assi viari, spazi pubblici in genere – al fine di: • aggiornare la cartografia; • effettuare una successiva valutazione inerente la loro potenziale realizzazione nel quinquennio.	■
	6	Individuare le aree a standard suscettibili di un effettivo utilizzo – e quindi di assolvere alla funzione loro attribuita dallo strumento pianificatorio e dalla legge – distinguendole da quelle che costituiscono semplice dichiarazioni di intenti o che si configurano quali aree di	■

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

Indirizzi generali	n	ATTIVITA'	Grado di svolgimento
		marginale e di risulta, in molti casi da riqualificare.	
	7	Definizione di un piano di riorganizzazione attuabile attraverso alienazioni ed accorpamenti, anche attraverso l'applicazione dello strumento della perequazione.	■
	8	Individuazione delle attività di trasformazione di iniziativa pubblica.	■
	9	Realizzazione – anche in termini di definizione della disciplina – del Parco Fluviale lungo Pesa e dell'area ANPIL tra Ponterotto e Cerbaia.	■
3) Aree oggetto della valutazione risultate con compatibilità condizionata – definizione di zone soggette a Piano Attuativo	10	Definire la disciplina specifica degli interventi sottoposti a valutazione nell'ambito del Piano Strutturale e giudicati a compatibilità condizionata, dando attuazione ai principi e agli indirizzi strategici del PS ed avendo come obiettivo specifico la tutela e la salvaguardia dei contesti paesaggistici e territoriali. (L'analisi delle aree residuali del Piano Regolatore dovrà consentire di determinare i parametri per la loro attuabilità nell'arco di validità del Regolamento Urbanistico, con una preliminare valutazione in ordine appunto alla loro effettiva possibilità di realizzazione)	■
	11	Individuare ulteriori zone interne al tessuto urbano soggette a Piano Attuativo, dando priorità ai piani finalizzati al recupero dell'edificato caratterizzato da particolari situazioni di degrado o di sopraggiunta decontestualizzazione di funzioni.	■
	12	Definire le condizioni di attuazione dei Piani, operando un'attenta valutazione dei contesti e prevedendo – ove necessario – la delocalizzazione delle funzioni in essere, anche attraverso principi perequativi.	■
	13	Individuare le situazioni di particolare degrado o di specifica incompatibilità per le quali sia ipotizzabile – in caso di inerzia da parte dei privati entro specifici limiti di tempo – l'intervento sostitutivo pubblico.	■
4) Individuazione ambiti di trasformazione territoriale	15	Effettuare una specifica valutazione circa la sostenibilità – o le condizioni di sostenibilità – degli interventi di trasformazione. Il RUC potrà scandire, anche temporalmente, la preventiva verifica a cui sottoporre gli interventi di trasformazione sull'effettiva sussistenza dei fabbisogni al fine di soddisfare le esigenze provenienti dal territorio.	■
	16	Il RUC, nel definire le regole cui dovranno essere assoggettate le trasformazioni territoriali, dovrà subordinarle al raggiungimento di requisiti che assicurino l'efficienza energetica degli edifici, la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il loro corretto inserimento paesaggistico.	■
	17	Il RUC potrà subordinare alcuni interventi di trasformazione a bando pubblico, al fine di promuovere	■

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

Indirizzi generali	n	ATTIVITA'	Grado di svolgimento
		la presentazione di più proposte e di valutare più alternative interne allo stesso ambito territoriale.	
	17a	Individuare in forma puntuale le zone e gli interventi cui potrà essere applicata tale specifica procedura (vedi punto 17), definendo altresì gli elementi – oltre quelli già indicati dal Piano Strutturale – mediante i quali valutare le diverse proposte.	■
5) Gestione del territorio aperto	18	Articolare il territorio aperto in aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, individuando ulteriori ambiti di maggior dettaglio sulla base delle caratteristiche territoriali, delle coltivazioni in atto o potenziali, delle attività presenti sul territorio e del patrimonio insediativo esistente.	■
	19	Definire in concreto le previsioni del Piano Strutturale per le attività integrative dell'agricoltura nelle singole UTOE.	■
	20	Individuare regole e norme finalizzate al mantenimento ed alla 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 ma che, al contempo, non contrastino con il contesto in cui si inseriscono.	■
	20a	Sviluppare le indicazioni contenute nel Piano Strutturale, a partire dalla classificazione degli edifici del territorio aperto già operata dallo strumento di pianificazione determinando in concreto le possibilità di ampliamento dei singoli immobili, articolate sia sulla base del contesto territoriale (aree a prevalente o esclusiva funzione agricola e relative sottocategorie) che delle caratteristiche del gruppo di edifici cui fare riferimento.	■
	21	Recepire e dare attuazione ai principi contenuti nella Carta per l'Uso Sostenibile del Suolo in Agricoltura, fatta propria anche dal Piano Strutturale,	■
	21a	Definire i criteri per l'individuazione degli interventi più opportuni attraverso procedure snelle e agevolmente comprensibili	■
6) Sviluppo e riqualificazione delle attività produttive e commerciali	22	Definire gli strumenti per assicurare lo sviluppo e la riqualificazione delle aree produttive esistenti, definendo strumenti per incentivare la partecipazione dei soggetti singoli all'attuazione di quelle misure capaci di determinare un miglioramento della situazione in essere. In questo quadro il Regolamento potrà definire ulteriori possibilità in ordine alle funzioni che potranno essere localizzate all'interno delle zone artigianali.	■
	23	Operare una ricognizione dei bisogni del territorio.	■
	24	Prevedere limitate espansioni alla condizione che per esse siano assicurati l'effettivo utilizzo, l'alta qualità energetica ed estetica degli edifici e l'elevato grado di innovazione dei soggetti utilizzatori. Inoltre tali limitate	■

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

Indirizzi generali	n	ATTIVITA'	Grado di svolgimento
		espansioni non dovranno comportare interventi sulle infrastrutture, se non in termini di adeguamento dell'esistente.	
	25	Effettuare una ricognizione riguardante il tessuto commerciale e artigianale di servizio.	■
	26	Definire gli interventi infrastrutturali necessari per dotare tutte le attività presenti sul territorio – sia artigianali che commerciali – di tutte le condizioni atte a poter interamente dispiegare il loro potenziale economico-produttivo. Dovranno essere valutate le eventuali carenze infrastrutturali "classiche" – come ad esempio le dotazioni di parcheggi o le aree di sosta – ma essere definite anche le dotazioni di infrastrutture di nuova generazione – come ad esempio tutte quelle che fanno riferimento alle nuove forme di comunicazione o alla produzione di energie rinnovabili. Tutto ciò potrà la base e lo spunto per ulteriori e contemporanei livelli di pianificazione (opere pubbliche ed interventi sulle infrastrutture in primis).	■
	27	Definire regole e tempistica del bando pubblico di cui sarà oggetto il previsto intervento di realizzazione di un polo espositivo per le produzioni artigianali e commerciali presenti sul territorio nella zona Calzaiolo-Bargino	■
	28	Individuare strumenti atti a dare concreta realizzazione al principio della filiera corta, sia prevedendo specifiche norme ed indirizzi nell'ambito urbanistico che gli è proprio sia fornendo spunti per altri settori di competenza dell'Amministrazione Comunale.	■
7) Tutela e sviluppo delle risorse non rinnovabili	29	Nel primo Regolamento Urbanistico dovrà trovare attuazione il Piano Energetico Comunale, al fine di incentivare l'utilizzo delle energie rinnovabili, attuando gli indirizzi e secondo le previsioni del Piano Energetico Regionale	■
	30	Definire regole atte a promuovere la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni di edifici pubblici e privati.	■
	31	Indirizzare tutti gli 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.	■
	32*	Definire la possibile localizzazione di impianti per la produzione di energia in forme collettive, avendo riguardo alla miglior collocazione possibile in rapporto alle caratteristiche del paesaggio e definendo le incompatibilità al fine di non recare pregiudizio ad edifici ed al territorio.	

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

Indirizzi generali	n	ATTIVITA'	Grado di svolgimento
	33*	Individuare, anche attraverso la collaborazione di soggetti terzi operanti nel settore, le aree idonee ad ospitare impianti fotovoltaici, di biomasse e di invasi.	
8) Fruizione e valorizzazione del territorio	34	Individuare elementi di qualificazione dell'offerta a integrazione della tradizionale attività legata alle produzioni tipiche.	■
	35	Individuare piccole realtà integrate nel tessuto residenziale e agricolo puntando alla realizzazione di strutture ricettive capaci di servizi differenziati e competitivi con le tendenze del mercato.	■
	35a	Valutare gli interventi di uso delle strutture sportive esistenti quali servizi da integrare nell'offerta turistica complessiva del territorio e privilegiare la realizzazione di percorsi pedonali ciclabili di collegamento fra i vari centri.	■
	35b	Effettuare la revisione della viabilità vicinale e il miglioramento della viabilità in generale al fine di assicurare la permeabilità del territorio attraverso la percorrenza pedonale, il trekking ed il cicloturismo	■
	36	Localizzare un'area destinata alla realizzazione di un campeggio, secondo le indicazioni del Piano Strutturale, anche utilizzando lo strumento del bando pubblico, dando priorità agli accorgimenti proposti in ordine all'inserimento nel contesto rurale e paesaggistico ed alla riduzione del consumo di risorse.	■
	37	Definire e perimetrare le aree comprese nel Parco Fluviale della Pesa, stabilendone le regole e le condizioni d'uso e definendo meccanismi che ne assicurino il completamento progressivo e l'arricchimento di strutture.	■
	38	Dare attuazione la realizzazione di una ANPIL nel tratto compreso tra Ponterotto e Cerbaia, in accordo con il Comune di Montespertoli.	■
9) Piano della comunicazione	39	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.	■
	39a	Regolare ed organizzare i percorsi di comunicazione e di partecipazione secondo due fasi successive: 1- un piano della comunicazione e della partecipazione riguardante l'impostazione, lo spirito e le indicazioni riguardanti lo sviluppo dell'intero territorio comunale; 2- un piano della comunicazione e della partecipazione capace di gestire i riflessi particolaristici dell'impianto generale del Regolamento Urbanistico in iter di approvazione.	■
	39b	CRITERI CUI DEVE ATTENERSI RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PER GARANTIRE LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI:	■

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

Indirizzi generali	n	ATTIVITA'	Grado di svolgimento
		<ul style="list-style-type: none"> • garantire accessibilità alla documentazione, predisponendo luoghi idonei per la consultazione e individuando unità di personale incaricate di presidiarli; • garantire adeguato supporto al cittadino nella lettura della documentazione avvalendosi anche del garante della comunicazione; • evitare l'uso di un linguaggio eccessivamente tecnico e burocratico • avvalersi degli strumenti di innovazione tecnologica per una maggiore e migliore diffusione dell'informazione • coadiuvare l'Amministrazione nei momenti di confronto con la popolazione • garantire il coordinamento tra i diversi uffici che collaboreranno alle attività di comunicazione (tecnici, garante della comunicazione, segreteria dell'ente), tra questi e gli Amministratori (Sindaco, Assessore competente e consiglieri). 	
	39c	<p>I SOGGETTI DESTINATARI DELLA COMUNICAZIONE E PROTAGONISTI DELLA PARTECIPAZIONE (TARGET)</p> <ul style="list-style-type: none"> • la popolazione del Comune di San Casciano in Val di Pesa nel suo complesso; • le imprese; • gli operatori economici; • le organizzazioni tecnico-professionali; • i consiglieri comunali ed i gruppi consiliari; • le parti economiche e sociali; • le altre istituzioni pubbliche interessate; • le rappresentanze politiche, sindacali e dell'associazionismo; 	■
	39d	<p>IL PIANO DELLE ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE</p> <p>Il piano delle attività di informazione e comunicazione relative al Regolamento Urbanistico sarà diviso in due fasi temporalmente successive:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>fase preliminare</u> che precederà la redazione della bozza tecnica di RU: si dovranno utilizzare quanto più possibile strumenti che permettano una migliore illustrazione quali le proiezioni video, l'utilizzo di schemi, glossari ecc.. in modo da semplificare e rendere quanto più possibile ampia la conoscenza della materia e l'accesso agli strumenti di comprensione e contributo. In questa fase è indispensabile far comprendere cosa è il RU e come i soggetti organizzati e i cittadini potranno contribuire alla sua stesura, con esclusivo riferimento agli indirizzi di carattere generale. Si dovranno attivare, in questa fase, oltre agli strumenti della comunicazione e della partecipazione tradizionali, gli strumenti necessari ad ampliare la platea di destinatari, ad interessare alla questione (es. stampa locale, notiziario comunale, affissioni, brochure, glossario, convegni tecnici e assemblee tematiche, tavoli di lavoro, etc.). <p>La comunicazione di questa fase servirà a spiegare a grandi linee lo sviluppo del territorio delineato nel Piano Strutturale, le principali disposizioni, e a sollecitare proposte per la formazione del primo RU, anche con la predisposizione di un modello da</p>	■

Indirizzi generali	n	ATTIVITA'	Grado di svolgimento
		<p>pubblicizzare tramite sito internet, con cui la cittadinanza propone le linee di sviluppo della propria realtà per il quinquennio successivo in applicazione degli indirizzi del Piano Strutturale, sempre negli ambiti proposti dal documento programmatico.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>fase della redazione, delle osservazioni, dell'approvazione, dell'adozione e divulgazione del RU</u>: in questa fase si dovrà privilegiare la capacità di documentazione e proposta delle osservazioni anche a carattere maggiormente specifico e territorialmente circoscritto. <p>In questa fase si dovrà informare quanto più possibile la cittadinanza, anche attraverso incontri istituzionali su tutto il territorio comunale (capoluogo e frazioni). Il RU sarà disponibile anche sul sito internet del Comune, sul quale si riporteranno le notizie e i passaggi relativi alla sua redazione e si attiveranno semplici ed adeguati canali di partecipazione, oltre a riportare successivamente il RU nella forma definitiva (informazioni su appuntamenti, luoghi di consultazione, partecipazione al procedimento, modulistica, documentazione, etc.). Presso l'Ufficio del Garante e ufficio del Responsabile del Procedimento sarà data la possibilità di consultare il regolamento urbanistico e saranno fornite informazioni tecniche.</p>	
	39e	<p>GLI STRUMENTI DI COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE</p> <p>Al fine di rendere efficace il piano di comunicazione e partecipazione elaborato per il RU, attraverso il coinvolgimento attivo della popolazione e la creazione di un programma di attività di informazione, costante e capillare, relativa alle diverse fasi che compongono il documento, si ritiene necessario procedere all'adozione di una gamma di strumenti di comunicazione diversificata.</p> <p>Oltre alla definizione di un calendario di incontri pubblici, destinati a coinvolgere varie fasce e categorie di stakeholders e all'utilizzo di mezzi legati all'advertising tradizionale, quali brochure, volantini, manifesti, locandine, il presente piano ricorrerà ad alcuni dei prodotti più attuali e interattivi. Gli strumenti valutati spaziano da quelli innovativi, come il collegamento alla rete attraverso la connessione Skipe, l'elaborazione di una sezione web dedicata, inserita sul sito web del Comune, a quelli giornalistici, come le interviste radiofoniche agli amministratori e ai tecnici comunali, l'invio di comunicati stampa agli organi di informazione (carta stampata ed emittenti radiofoniche e televisive), la realizzazione di articoli da inserire nel notiziario comunale.</p>	■
	39f	<p>LA RACCOLTA DELLE OSSERVAZIONI</p> <p>Le osservazioni, che dovranno essere indirizzate al Sindaco del Comune di San Casciano in Val di Pesa verranno smistate dal protocollo dell'ente al settore tecnico, al Sindaco e in copia all'ufficio del Garante. Questo permetterà di avere anche un ulteriore riscontro sulle osservazioni pervenute.</p>	

*A seguito di aggiornamenti normativi, tali aree saranno individuate dall'ente provinciale di concerto con il Comune di San Casciano in Val di Pesa.

2. LA VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Premessa

La valutazione del piano urbanistico, proprio in quanto tale, richiede, insieme a valutare il grado di realizzabilità, di efficacia, di priorità delle azioni e degli obiettivi programmatici e strategici, di controllare che questi si presentino come un insieme logicamente coerente, cioè siano in grado di funzionare in modo coordinato o almeno non conflittuale col contesto pianificatorio esterno.

L'analisi di coerenza esterna serve proprio per poter verificare che ciò accada effettivamente, e, nel caso ciò non fosse possibile, costruire un coordinamento tra i piani, individuare le problematiche e i punti di contrasto per renderne edotto il pianificatore e permettergli di effettuare le scelte adeguate.

In quanto strumento della valutazione strategica, essa supporta l'attività di sviluppo del piano nel seguente modo:

- 1) identificando ed esplicitando i problemi su cui è necessario avviare un'attività di negoziazione coi livelli di governo uguale o superiore (spetterà poi agli altri contenuti della valutazione strategica - priorità, efficienza, efficacia - offrire gli argomenti per sostenere le strategie del piano nell'ambito dell'attività di negoziazione coi livelli superiori di governo);
- 2) contribuendo alla trasparenza delle scelte politiche effettuate a livello di area vasta.

L'analisi di coerenza esplica la sua funzione soprattutto nella fase iniziale, di costruzione del piano, e nelle fasi di revisione.

2.1. Piani oggetto di verifica di coerenza esterna

L'obiettivo della analisi di coerenza esterna è di verificare se esistono delle incoerenze a livello di pianificazione territoriale in grado di ostacolare il processo o il successo del piano, in presenza delle quali si può presentare la necessità di decidere se modificare solo le proprie scelte oppure negoziare affinché tutti gli attori coinvolti in tali criticità, giungano ad accordi in grado di ridurre o annullare il grado di incoerenza.

Sul piano pratico, per compiere la valutazione di coerenza esterna si è reso necessario considerare l'*Ambito sovra comunale*; ci si è chiesti cioè se il Regolamento Urbanistico fosse in linea con gli indirizzi di governo del territorio di livello superiore. Si è ritenuto importante verificare la coerenza tra il Regolamento Urbanistico ed i principali piani

regionali quali il PIT, il PPR, il PRAA ed il PRS e provinciali quali il PTCP della Provincia Firenze. Tale tipo di analisi prende il nome di *Coerenza esterna verticale*.

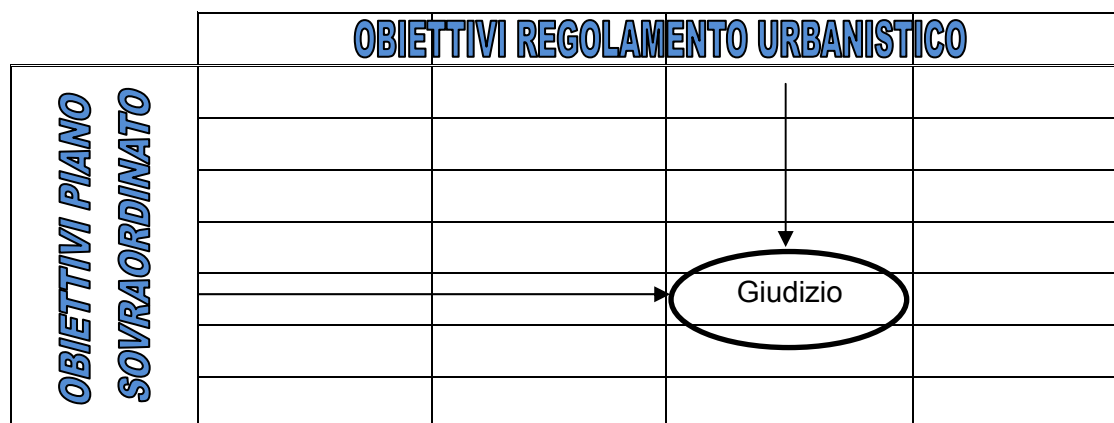
I piani presi in considerazione per l'analisi di coerenza esterna del Regolamento Urbanistico sono:

Livello Regionale	Piano di Indirizzo Territoriale
	Piano Paesaggistico Regionale
	PRS- Programma Regionale di Sviluppo 2006-2010
	PRAA- Piano Regionale di Azione Ambientale 2007-2010
	PIER - Piano di Indirizzo Energetico Regionale
Livello Provinciale	PTCP Provincia di Firenze

2.2. Metodologia e procedura di riferimento

Il tratto operativo comune del metodo d'analisi è rappresentato dall'impiego di strumenti quali una matrice a doppia entrata (nel caso della coerenza con PIT) e una tabella (utilizzata nella verifica di coerenza con il PPR, il PRS ed PTCP) attraverso cui mettere in relazione ed a confronto gli obiettivi del Regolamento Urbanistico e dei piani regionali e provinciali.

Nella matrice a doppia entrata sono stati inseriti nella prima riga gli obiettivi del *Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa* e nella prima colonna gli obiettivi del piano sovraordinato o con il quale si ritiene utile un confronto; l'incrocio degli elementi in ogni casella della matrice rappresenta il risultato finale di questa fase del lavoro, perché identifica i gradi di coerenza logica fra le strategie.



Schema di matrice a doppia entrata

Nelle analisi svolte attraverso la tabella sono stati riportati nella prima colonna gli obiettivi del piano sovraordinato, nella colonna centrale sono esplicitati i giudizi e nella terza colonna sono riportati gli obiettivi del Regolamento Urbanistico.

La tabella è composta da tre colonne così suddivise:

Obiettivi piano sovraordinato	Giudizio	Obiettivi del <i>Regolamento Urbanistico</i>
-------------------------------	----------	--

Schema di tabella di analisi di coerenza

La scelta dell'utilizzo della matrice o della tabella è legato principalmente alla quantità di obiettivi da confrontare tra loro; nel caso di un elevato numero di obiettivi è stata utilizzata la matrice, nel caso viceversa di presenza di una quantità limitata di obiettivi confrontabili, perché gli argomenti trattati dal piano sovraordinato risultano molto specifici per tematiche affrontate, è stata impiegata la tabella. Si ritiene infatti che quest'ultima sia più immediata e diretta e consenta di riportare solo le strategie del piano sovraordinato utili ed attinenti per contenuti ai fini della verifica di coerenza; tali strategie sono selezionate dal valutatore.

In entrambi i casi, sia che l'analisi di coerenza sia stata effettuata attraverso la matrice che attraverso la tabella, i giudizi esplicitati appartengono alla scala di giudizio basata su 4 valori non numerici (**Forte, Medio, Debole, Divergente**) illustrata al Paragrafo 1.3.1 del Capitolo 1. *Valutazione della coerenza interna* .

2.3. La valutazione di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato dal C.R.T. con deliberazione n. 72 del 24.7.2007, e adottato nel giugno 2009 per il suo adeguamento a rango e valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

Ai fini della presente analisi di coerenza si è ritenuto opportuno trattare separatamente i contenuti PIT, nei suoi contenuti più generali, quali la strategia che si prefigge di perseguire sull'intero territorio regionale, individuata e sintetizzata nei metaobiettivi e nei sistemi funzionali, e quelli del PPR riportati nella Scheda di Ambito n 32 - Chianti.

Pertanto, sebbene il PPR sia una "componente" del PIT, l'analisi di coerenza tra il *Regolamento Urbanistico* ed il PIT è stata articolata in due parti:

- coerenza con i Metaobiettivi, con gli Obiettivi conseguenti e con i Sistemi funzionali del PIT;
- coerenza con gli obiettivi e le azioni PPR Scheda di Ambito 32 - Chianti

Analisi di coerenza con il PIT

Lo svolgimento dell'analisi di coerenza con i Metaobiettivi, con gli Obiettivi conseguenti e con i Sistemi funzionali del PIT è stata svolta nelle seguenti 3 fasi:

1. analisi dei documenti del PIT: *Documento di Piano, Disciplina del Piano*, da cui sono stati individuati i Metaobiettivi, gli Obiettivi conseguenti ed i Sistemi funzionali;
2. analisi dei documenti del *Regolamento Urbanistico* da cui sono stati individuati gli Obiettivi e le Azioni del *RU* (così come descritto nel paragrafo Paragrafo 1.2. *Verifica di coerenza interna*).
3. costruzione del sistema di confronto (Allegato n.3) attraverso cui è stato possibile mettere in relazione gli obiettivi del *Regolamento Urbanistico* e i metaobiettivi, gli obiettivi ed i sistemi funzionali del PIT.

In allegato (All. n. 3 - *Matrice di coerenza tra il PIT e il Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa*) si riporta la matrice a doppia entrata che esplicita la verifica di coerenza tra gli obiettivi del *RU* ed i Metaobiettivi, Obiettivi conseguenti ed i Sistemi funzionali del PIT,)

Conclusioni

Dai dati desunti dalla matrice di coerenza si può affermare che il RU è coerente con il PIT, fa propri alcuni obiettivi del Piano regionale ed in alcuni casi i suoi obiettivi ne sono di supporto e complementari.

Gli obiettivi del RU sono in relazione con i metaobiettivi, con gli obiettivi conseguenti e con i sistemi funzionali 110 volte; questo significa che è stato possibile registrare, tra i due piani, 110 combinazioni di relazioni ed attinenza di tematiche affrontate e di finalità. Tra i 110 incroci effettuati si registrano 31 coerenze di grado *forte*, 63 di grado *medio*, 16 debole e non si sono mai verificati casi di contrasto e di discordanza.

Inoltre si evidenzia che:

- tutti gli obiettivi del RU sono coerenti con almeno un obiettivo conseguente o un sistema funzionale del PIT;
- ogni obiettivo del RU ha un grado di coerenza almeno di grado *Medio* con il PIT;
- 22 obiettivi del RU su un totale di 32 presentano una coerenza di grado forte con gli obiettivi conseguenti o con i sistemi funzionali del PIT;

questo significa che il RU recepisce le strategie del piano regionale sovraordinato sviluppandole e concretizzandole sul suo territorio.

Si evidenzia che il *Regolamento Urbanistico* ha un grado di coerenza forte prevalentemente con il: 3° Metaobiettivo - *Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana*, 1° obiettivo conseguente: tutelare il valore del patrimonio "collinare" della Toscana.

Gli obiettivi del Regolamento che registrano il maggior numero di caselle con il grado di coerenza *forte* sono il n. 25- *Dare adeguata risposta alla domanda di housing sociale* ed il n.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.*

In conclusione si può quindi affermare che il Regolamento Urbanistico è coerente e complementare al PIT.

2.4. La valutazione di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale

Come detto il vigente PIT della Regione Toscana ha assunto con, l'adozione nel giugno 2009 il rango e la valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

Per la verifica di coerenza tra il *Regolamento Urbanistico* e gli obiettivi specifici individuati dal PPR per il Comune di San Casciano in Val di Pesa è stata utilizzata la tabella di seguito riportata.

Le strategie del *Regolamento Urbanistico* sono state confrontate con gli obiettivi di qualità riportati nella Sezione n. 3 della Scheda di Ambito n. 32 – *Chianti*.

AMBITO n. 32 – Chianti Obiettivi ed azioni	GIUDIZIO di COERENZA	REGOLAMENTO URBANISTICO Obiettivi ed azioni
<p>ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI</p> <p><u>Valori naturalistici</u></p> <p>Il sistema delle "macchie boscate" e della vegetazione riparia.</p>		
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>2.1 Conservazione degli ecosistemi naturali e dell'alto valore paesaggistico delle "macchie boscate" alternate ai coltivi in quanto componente fondamentale del mosaico agro-forestale.</p> <p>2.2 Conservazione del reticolo idrografico minore e sulla vegetazione riparia esistente garantendo, ove possibile, una continuità con quelle presenti nel fondovalle.</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>La pianificazione comunale individua: - "le aree boscate" intercluse nei coltivi secondo la definizione di bosco di cui all'art.3 della L.R. 39/2000 in merito all'individuazione del bosco come</p>	<p>FORTE</p>	<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>A.29- definizione di specifiche regole per le diverse zone e sottozone individuate nel territorio aperto (Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali: • Sottozone E1.1; Aree boscate; • Sottozone E1.2 Aree agricole di pregio paesaggistico; • Sottozone E1.3 Aree agricole a specializzazione produttiva a uliveto e vigneto nelle quali l'interesse paesaggistico e ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - Tipi di</p>

<p>valore paesaggistico, e secondo le specifiche tecniche di cui al D.D. n°3212 del 15/7/2008 in merito alla sua perimetrazione e al suo rilievo cartografico, e ne prevede la conservazione nell'ambito dell'applicazione della disciplina relativa alle trasformazioni stabilita dalla L.R. 39/2000 e dal suo regolamento di attuazione n°48/R/2003; - il reticolo minore delle acque, la vegetazione riparia esistente e ne verifica il mantenimento nella gestione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale.</p>		<p>paesaggio A e B • Sottozona E1.4 Aree agricole del fondovalle della Pesa; Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico: • Sottozona E2.1 Aree agricole produttive, per la trasformazione dei prodotti e per l'allevamento Tipi di paesaggio C,D,E; • Sottozona E2.2 Aree per le colture orto florovivaistiche; • Sottozona E2.3 Aree agricole residuali; Zone E 3 - Ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, degradati, soggetti a recupero ambientale e paesaggistico corrispondenti a parti di territorio composto da aree che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione per i quali il presente RU detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili finalizzate all'innalzamento di qualità funzionale ed estetico –percettiva: • Sottozona E3.1 Aree frazionate e di influenza urbana; • Sottozona E3.2 Superficie agricola non utilizzata);</p> <p>A.30- definizione di regole di tutela delle invariante individuate da PS (• il sistema delle acque superficiali, costituito dai fiumi Greve e Pesa, dai rispetti affluenti e dai bacini idrici; • il sistema delle acque sotterranee; • le invariante di natura idrogeologica; • la morfologia dei versanti; • la maglia agraria; • le caratteristiche qualitative dei terreni; • la qualità dell'aria; • i centri storici; • gli edifici di pregio interni ed esterni agli abitati e gli edifici di rilevante valore nel territorio aperto; • il rapporto tra edificato e aree non edificate; • il sistema agricolo di produzione e trasformazione dei prodotti; • le aree territoriali di pregio paesaggistico.);</p>
<p>Il sistema naturale fluviale.</p>		
<p><u>OBIETTIVO</u> 3.1 Salvaguardia naturalistica,</p>	<p>FORTE</p>	<p><u>OBIETTIVO</u> O.1- Valorizzazione e tutela della</p>

<p>ambientale e paesaggistica dei tratti fluviali che ancora conservano un buon livello di integrità dei valori ambientali e naturali e conservazione dei boschi idrofili lungo i corsi d'acqua.</p> <p>3.2 Tutela assoluta dell'integrità naturalistica e paesaggistica espressa dall'alto corso dell'Arbia e della Greve</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>La pianificazione comunale, relativamente ai tratti dei corsi fluviali che conservano una buon livello di naturalità, anche in riferimento ai contenuti del PTC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esclude la possibilità di realizzare nuovi interventi insediativi nelle aree di pertinenza fluviale; - regola la limitazione degli interventi di gestione idraulica evitando, ove possibile, la modifica delle caratteristiche naturali delle ripe. <p>La pianificazione comunale prevede per l'apertura di nuove attività di escavazione, per l'ampliamento di cave esistenti e per il recupero delle zone degradate, una valutazione paesaggistica rispetto ad un ambito più vasto di quello direttamente interessato o collegato alla attività, al fine di verificare o ricostituire la compatibilità paesaggistica e ambientale, rispetto ai valori paesaggistici dichiarati, esercitata sia durante l'esercizio dell'attività che nella sistemazione finale.</p>		<p>qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>A.14- definizione di regole di protezione e di fattibilità geologica ed idrogeologica e idraulica definite sulla base della Carta della Pericolosità Geomorfologica, della Carta delle aree con problematiche idrogeologiche e della Carta della Pericolosità Idraulica;</p> <p>A.29- definizione di specifiche regole per le diverse zone e sottozone individuate nel territorio aperto (Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali: • Sottozone E1.1; Aree boscate; • Sottozone E1.2 Aree agricole di pregio paesaggistico; • Sottozone E1.3 Aree agricole a specializzazione produttiva a uliveto e vigneto nelle quali l'interesse paesaggistico e ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - Tipi di paesaggio A e B • Sottozona E1.4 Aree agricole del fondovalle della Pesa; Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico: • Sottozone E2.1 Aree agricole produttive, per la trasformazione dei prodotti e per l'allevamento Tipi di paesaggio C,D,E; • Sottozone E2.2 Aree per le colture orto florovivaistiche; • Sottozone E2.3 Aree agricole residuali; Zone E 3 - Ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, degradati, soggetti a recupero ambientale e paesaggistico corrispondenti a parti di territorio composto da aree che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione per i quali il presente RU detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili finalizzate</p>
--	--	---

		<p>all'innalzamento di qualità funzionale ed estetico –percettiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sottozona E3.1 Aree frazionate e di influenza urbana; • Sottozona E3.2 Superficie agricola non utilizzata); <p>A.30- definizione di regole di tutela delle invarianti individuate da PS (• il sistema delle acque superficiali, costituito dai fiumi Greve e Pesa, dai rispetti affluenti e dai bacini idrici; • il sistema delle acque sotterranee; • le invarianti di natura idrogeologica; • la morfologia dei versanti; • la maglia agraria; • le caratteristiche qualitative dei terreni; • la qualità dell'aria; • i centri storici; • gli edifici di pregio interni ed esterni agli abitati e gli edifici di rilevante valore nel territorio aperto; • il rapporto tra edificato e aree non edificate; • il sistema agricolo di produzione e trasformazione dei prodotti; • le aree territoriali di pregio paesaggistico.);</p> <p>A.33- individuazione dell'Ambito Fluviale della Pesa, ordinariamente classificato come sottozona "Aree agricole fluviali", come ambito in cui il Comune in qualunque momento può assoggettare porzioni della suddetta sottozona agricola a progettazione pubblica unitaria per creare aree di parco pubblico attrezzato;</p>
<p>I sistema delle aree boscate del Chianti senese.</p>		
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>3.1 Tutela degli ecosistemi naturali boschivi e dell'alto valore paesistico che esprimono.</p> <p>3.2 Conservazione della estensione e della continuità delle aree boscate e dei loro collegamenti con altri complessi forestali.</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC:</p> <p>- individua i sistemi boschivi</p>	<p>FORTE</p>	<p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>A.29- definizione di specifiche regole per le diverse zone e sottozone individuate nel territorio aperto (Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali: • Sottozona E1.1; Aree boscate; • Sottozona E1.2 Aree agricole di pregio paesaggistico; • Sottozona E1.3 Aree agricole a</p>

<p>secondo la definizione di bosco di cui all'art.3 della L.R. 39/2000 in merito all'individuazione del bosco come valore paesaggistico, e secondo le specifiche tecniche di cui al D.D. n°3212 del 15/7/2008 in merito alla sua perimetrazione e al suo rilievo cartografico e ne prevede la conservazione nell'ambito dell'applicazione della disciplina relativa alle trasformazioni stabilite dalla L.R. 39/2000 e dal suo regolamento di attuazione n°48/R/2003;</p> <p>- perimetra le cave dismesse e ne assicura il recupero e la eventuale valorizzazione se migliorativa sotto l'aspetto estetico percettivo;</p> <p>- prevede, (per l'eventuale apertura di nuove attività di escavazione e/o per l'ampliamento di cave esistenti e per il recupero delle zone degradate) una valutazione paesaggistica rispetto ad un ambito più vasto di quello direttamente interessato o collegato alla attività, al fine di verificare o ricostituire la compatibilità paesaggistica e ambientale, rispetto ai valori paesaggistici dichiarati, esercitata sia durante l'esercizio dell'attività che nella sistemazione finale;</p>		<p>specializzazione produttiva a uliveto e vigneto nelle quali l'interesse paesaggistico e ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - Tipi di paesaggio A e B • Sottozona E1.4 Aree agricole del fondovalle della Pesa; Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico: • Sottozona E2.1 Aree agricole produttive, per la trasformazione dei prodotti e per l'allevamento Tipi di paesaggio C,D,E; • Sottozona E2.2 Aree per le colture orto florovivaistiche; • Sottozona E2.3 Aree agricole residuali; Zone E 3 - Ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, degradati, soggetti a recupero ambientale e paesaggistico corrispondenti a parti di territorio composto da aree che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione per i quali il presente RU detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili finalizzate all'innalzamento di qualità funzionale ed estetico –percettiva: • Sottozona E3.1 Aree frazionate e di influenza urbana; • Sottozona E3.2 Superficie agricola non utilizzata);</p> <p>A.30- definizione di regole di tutela delle invarianti individuate da PS (• il sistema delle acque superficiali, costituito dai fiumi Greve e Pesa, dai rispetti affluenti e dai bacini idrici; • il sistema delle acque sotterranee; • le invarianti di natura idrogeologica; • la morfologia dei versanti; • la maglia agraria; • le caratteristiche qualitative dei terreni; • la qualità dell'aria; • i centri storici; • gli edifici di pregio interni ed esterni agli abitati e gli edifici di rilevante valore nel territorio aperto; • il rapporto tra edificato e aree non edificate; • il sistema agricolo di produzione e trasformazione dei prodotti; • le aree territoriali di pregio paesaggistico.);</p>
--	--	--

<p>AMBITO n. 32 – Chianti <i>Obiettivi ed azioni</i></p>	<p>GIUDIZIO di COERENZA</p>	<p>REGOLAMENTO URBANISTICO <i>Obiettivi ed azioni</i></p>
<p>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</p> <p><u>Valori naturalistici</u></p> <p>Ambiti rurali che conservano caratteri e organizzazione della tessitura agraria riconducibile ad assetti storici a valenza naturalistica.</p>		
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>6.1 Conservazione manutenzione e recupero della tessitura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto ancora presente.</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>Si rinvia alla azioni di cui all'obiettivo 8.</p>		

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

		tutela delle invariante individuate da PS (• il sistema delle acque superficiali, costituito dai fiumi Greve e Pesa, dai rispetti affluenti e dai bacini idrici; • il sistema delle acque sotterranee; • le invariante di natura idrogeologica; • la morfologia dei versanti; • la maglia agraria; • le caratteristiche qualitative dei terreni; • la qualità dell'aria; • i centri storici; • gli edifici di pregio interni ed esterni agli abitati e gli edifici di rilevante valore nel territorio aperto; • il rapporto tra edificato e aree non edificate; • il sistema agricolo di produzione e trasformazione dei prodotti; • le aree territoriali di pregio paesaggistico.);
Parchi e giardini storici.		
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>6.2 Conservazione e tutela dei parchi e giardini monumentali anche con presenza di essenze rare e viali di alberi secolari delle Ville- fattoria diffusamente presenti in tutto l'ambito.</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>La pianificazione comunale tutela i parchi e giardini monumentali e viali di alberi secolari delle Ville- fattoria prevedendo congrui ambiti di rispetto paesistico e ambientale.</p>	FORTE	<p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p>O.6- Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo "sostenibile" del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico del Territorio aperto;</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>A.32- definizione di regole specifiche per gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sugli edifici presenti nel Territorio Aperto classificati come:</p> <ul style="list-style-type: none"> • edifici sparsi (annessi, coloniche) (allegato 3); • nuclei rurali (allegato 2); • aggregati rurali (allegato 4); • complessi edilizi (allegato 5)
Valori storico-culturali		
Ambiti rurali connotati dalla presenza di patrimonio edilizio di matrice storica (relative pertinenze e viabilità)		
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>7.1 Tutela del sistema insediativo rurale e del patrimonio edilizio storico,ville- fattoia e del relativo contesto figurativo</p>	FORTE	<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p>

<p>agricolo, ambientale e paesaggistico.</p> <p>7.2 Mantenimento delle relazioni storicamente e/o culturalmente consolidate tra sistema insediativo rurale e gli ambiti di pertinenza agricoli da cui essi dipendono.</p> <p>7.3 Tutela dei crinali principali e secondari con la loro struttura insediativa e delle aree di pertinenza, in quanto costituiscono elemento identitario storicizzato.</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individua gli ambiti di permanenza del contesto figurativo agricolo, ambientale e paesaggistico e ne promuove e favorisce il mantenimento e la valorizzazione; - dispone che siano tutelati i nuclei, gli aggregati storici e le ville-fattoria ordinati secondo principi insediativi consolidati e la relazione esistente con i terreni agricoli da cui essi dipendono; - regola la viabilità di accesso disincentivando la realizzazione di by-pass e di garages; - regola la qualità delle pertinenze esterne e la realizzazione di piscine, vietando altresì il frazionamento, con delimitazioni fisiche, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune; - riserva spazi e volumi necessari alla manutenzione e conduzione del contesto agricolo; - definisce regole per l'inserimento di nuovi edifici rurali avendo cura di prescrivere criteri insediativi coerenti con il contesto poderale e il ricorso a tipologie riferibili a modelli locali; - tutela e incentiva l'utilizzazione dei toponimi, in quanto riflesso di un sapere collettivo legato all'ambiente e consolidano il senso di appartenenza ai luoghi delle comunità che li hanno 		<p>O.6- Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo "sostenibile" del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico del Territorio aperto;</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>A.32- definizione di regole specifiche per gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sugli edifici presenti nel Territorio Aperto classificati come:</p> <ul style="list-style-type: none"> • edifici sparsi (annessi, coloniche) (allegato 3); • nuclei rurali (allegato 2); • aggregati rurali (allegato 4); • complessi edilizi (allegato 5)
--	--	---

abitati.		
<p>Il mosaico agrario: ambiti rurali che conservano caratteri e organizzazione della tessitura agraria riconducibile ad assetti storici a valenza storico-testimoniale.</p>		
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>8.1 Conservazione, manutenzione e recupero delle forme e opere storicamente fondate relative alla tessitura agraria di impianto mezzadrile ancora presente allo scopo di contrastare l'annullamento della capitalizzazione storicamente sedimentata nel paesaggio da conoscenze e lavoro (in relazione alla articolazione territoriale individuata nei valori).</p> <p>8.2 Tutela e manutenzione del rapporto di continuità funzionale e paesistica con gli arborati di matrice rurale (oliveti, filari di cipressi, alberi isolati) con impianti a colture specializzate, Nelle aree di pertinenza degli aggregati rurali e degli elementi di valenza storico- architettonica, generalmente posti sui crinali</p> <p>8.3 Conservazione dell'assetto idrogeologico e della qualità dei suoli, dell'equilibrio ecologico e percettivo, nei nuovi impianti vitivinicoli.</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>La pianificazione comunale anche in riferimento ai contenuti del PTC:</p> <ul style="list-style-type: none"> -individua la tessitura agraria a impianto tradizionale intesa come struttura profonda di impianto (forma e opere) : viabilità campestre, forma e dimensione dei campi e sistemazioni idrauliche-agrarie,muretti e terrazzamenti,..; -individua "le aree a prato-pascolo" presenti nei rilievi; - favorisce la conservazione di tali assetti come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da attuarsi nei 		<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p>O.13- Individuare buone pratiche agricole che salvaguardino e valorizzino le caratteristiche del paesaggio agrario e tutelino l'assetto idrogeologico dei terreni;</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>A.29- definizione di specifiche regole per le diverse zone e sottozone individuate nel territorio aperto (Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali: • Sottozone E1.1; Aree boscate; • Sottozone E1.2 Aree agricole di pregio paesaggistico; • Sottozone E1.3 Aree agricole a specializzazione produttiva a uliveto e vigneto nelle quali l'interesse paesaggistico e ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - Tipi di paesaggio A e B • Sottozona E1.4 Aree agricole del fondovalle della Pesa; Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico: • Sottozone E2.1 Aree agricole produttive, per la trasformazione dei prodotti e per l'allevamento [...])</p> <p>A.28- conservazione, garantita dalla presenza di specifiche attività agricole e di attività ad esse connesse, dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di</p>

<p>procedimenti amministrativi di competenza comunale;</p> <p>- regola l'autorizzazione dei livellamenti ponendo in relazione la stabilità del suolo e l'insieme dei valori paesaggistici che interessano l'area oggetto di trasformazione.</p> <p>- regola la costruzione di annessi agricoli in relazione alla morfologia dei luoghi ricercando un buon livello di qualità anche per i manufatti precari e prefabbricati;</p> <p>La pianificazione comunale, in considerazione dei contenuti del PTC:</p> <p>- disincentiva, anche attraverso specifiche disposizioni in ordine alle destinazioni d'uso, frazionamenti che determinino la separazione dei fondi dagli immobili agricoli e dagli annessi rurali.</p>		<p>inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.</p> <p>A.30- definizione di regole di tutela delle invarianti individuate da PS (• il sistema delle acque superficiali, costituito dai fiumi Greve e Pesa, dai rispetti affluenti e dai bacini idrici; • il sistema delle acque sotterranee; • le invarianti di natura idrogeologica; • la morfologia dei versanti; • la maglia agraria; • le caratteristiche qualitative dei terreni; • la qualità dell'aria; • i centri storici; • gli edifici di pregio interni ed esterni agli abitati e gli edifici di rilevante valore nel territorio aperto; • il rapporto tra edificato e aree non edificate; • il sistema agricolo di produzione e trasformazione dei prodotti; • le aree territoriali di pregio paesaggistico.);</p> <p>A.31- definizione di regole ed individuazione degli interventi di miglioramento ambientale da eseguire in caso di deruralizzazione di fabbricati agricoli a seguito o in assenza di P.A.P.M.A.A.;</p>
<p>Viabilità minore e poderale di impianto storico</p>		
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>9.1 Tutela, ripristino e valorizzazione della viabilità di matrice storica e della fitta rete di viabilità minore, poderale e del suo equipaggiamento vegetale e architettonico</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC:</p> <p>- individua la viabilità minore e il suo equipaggiamento vegetale e architettonico, prevedendo diversificate forme di tutela e valorizzazione.</p> <p>- disincentiva la realizzazione di</p>	<p>MEDIO</p>	<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p>

bypass sui tracciati di particolare visibilità e valore storico.		
Il mosaico paesaggistico.		
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>11.1 Conservazione dell'agro - mosaico che soggiace all'immagine a forte valenza iconica dei paesaggio del Chianti al fine di contrastarne l'omologazione.</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>La pianificazione comunale, in considerazione dei contenuti del PTC:</p> <p>-- verifica, relativamente alla realizzazione di nuove costruzioni, del nuovo assetto morfologico dei luoghi rispetto all'armonia tra volumetrie, grandi superfici di servizio e paesaggio. Il progetto deve essere organico, comprensivo del dimensionamento e progettazione degli spazi esterni e degli interventi di inserimento paesaggistico. Particolare attenzione deve essere posta alla dimensione e alle finiture degli spazi esterni, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente e limitando gli interventi di sbancamento per la realizzazione di piazzali, a quelli "strettamente necessari" al sistema produttivo aziendale;</p> <p>La pianificazione comunale, per quanto di propria competenza, assicura che siano applicati gli indirizzi per la tutela dei valori riconosciuti e per il recupero e la riqualificazione delle aree degradate definiti nella Sezione 4 relativi ai seguenti Decreti Ministeriali:</p> <p>D.M.31/01/1966-G.U.60-1966, Zona panoramica sita nel comune di San Casciano Val di Pesa*.</p> <p>D.M.31/05/2001, Località "Ponterotto-Le Lame" ed aree limitrofe*.</p>	FORTE	<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>O.10- Garantire, nelle aree oggetto di valutazione risultate a compatibilità condizionata nel PS e che il RU valuterà realizzabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>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;</p> <p>O.27- Recuperare aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici e insediativi tramite incremento di qualità urbana e di</p>

		<p>servizi;</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>A.28- conservazione, garantita dalla presenza di specifiche attività agricole e di attività ad esse connesse, dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.</p> <p>A.32- definizione di regole specifiche per gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sugli edifici presenti nel Territorio Aperto classificati come: • edifici sparsi (annessi, coloniche) (allegato 3); • nuclei rurali (allegato 2); • aggregati rurali (allegato 4); • complessi edilizi (allegato 5);</p>
<p>Le pianure alluvionali della Pesa e della Greve.</p>		
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>12.1 Conservazione e riqualificazione paesaggistica e ambientale delle pianure alluvionali di fondovalle della Elsa e della Greve, per la qualità e unicità nel mosaico paesaggistico.</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>La pianificazione comunale e gli atti di governo, anche in riferimento ai contenuti del PTC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuano, tutelano e valorizzano le pianure alluvionali di fondovalle; - individuano, "le discontinuità" tra i tessuti edificati fondovalle e di pianura collocati lungo la viabilità di antico impianto e tutelano gli ambiti che permettono l'integrazione visiva tra i territori di pianura e le circostanti aree pedecollinari; - prevedono interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree produttive ed opere per 	<p>FORTE</p>	<p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p>A.33- individuazione dell'Ambito Fluviale della Pesa, ordinariamente classificato come sottozona "Aree agricole fluviali", come ambito in cui il Comune in qualunque momento può assoggettare porzioni della suddetta sottozona agricola a progettazione pubblica unitaria per creare aree di parco pubblico attrezzato;</p>

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

la mitigazione della presenza delle infrastrutture.		
---	--	--

* la valutazione di coerenza è stata effettuata tenendo in considerazione quanto prescritto al punto c) *Obiettivi per la tutela e la valorizzazione per la qualità paesaggistica* della Sezione 4 della Scheda dell'Ambito n. 32

AMBITO n. 32 – Chianti <i>Obiettivi ed azioni</i>	GIUDIZIO di COERENZA	REGOLAMENTO URBANISTICO <i>Obiettivi ed azioni</i>
INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE		
Valori storico-culturali		
Il sistema degli insediamenti storici e loro pertinenze.		
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>4.1 Assicurare la permanenza dei valori storico architettonici dei centri, nuclei, aggregati e beni storico-architettonici e la persistenza delle relazioni figurative tra questi e le loro pertinenze.</p> <p>14.2 Assicurare la permanenza nei centri e borghi storici dei luoghi d'incontro delle comunità, del riconoscimento delle identità locali, dei luoghi e delle funzioni che ne rafforzino l'identità e la permanenza.</p> <p>14.3 Riconfigurare rispetto alla qualità del contesto rurale le recenti edificazioni e riqualificare le infrastrutture dei servizi pubblici.</p> <p>14.5 Assicurare qualità architettonica e paesaggistica delle aree residenziali esistenti a forte criticità e i relativi tessuti connettivi al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione.</p> <p>14.6 Valutare in termini di costi morfologici i benefici funzionali di interventi sulla viabilità stradale prossima ai centri (tipicamente, le circonvallazioni), che tendono a recidere i legami territoriali fra abitati e campagna.</p> <p><u>AZIONE</u></p>	FORTE	<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p>O.6- Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo "sostenibile" del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico del Territorio aperto;</p> <p>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;</p> <p>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</p>

<p>La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individua i caratteri insediativi locali dei centri, nuclei, aggregati ed edifici storici e locali,(che per i sistemi residenziali ha come principio morfologico di base l'insediamento compatto dei centri e dei borghi in posizione di crinale, siano essi principali o secondari e l'insediamento articolato non diffuso nel territorio agricolo, secondo i principi dell'appoderamento) e, per quanto di propria competenza, ne tutela l'integrità; - definisce la disciplina delle crescite insediative limitando e controllando i completamenti e le espansioni edilizie a quelli coerenti con la matrice e le regole insediative storiche garantendo altresì la conservazione dei margini urbani storicizzati; - tutela gli spazi inedificati lungo la viabilità storica principale al fine di scongiurare gli accrescimenti lineari; - individua le aree di margine urbane da riqualificare sotto il profilo paesaggistico e ne disciplina l'attuazione - definisce regole progettuali per assicurare qualità dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento dei caratteri identitari locali, nonché della dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico esistente; - privilegia linguaggi architettonici contemporanei anche per la realizzazione di edilizia ecosostenibile evitando soluzioni progettuali di tipo vernacolare, impostate su modellistiche progettuali predefinite e decontestualizzate, privilegiando la semplicità di impianto planivolumetrico,((volumi netti non impostati su dislivelli e linee di controcrinale con piante preferibilmente regolari e prospetti privi di sfalsamenti ingiustificati); - privilegia e incentiva il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico, nonché funzioni collettive degli spazi e percorsi pubblici rispetto ad usi e funzioni che escludano l'uso di 		<p>bisogni della popolazione con particolare attenzione alle fasce più debole);</p> <p>O.10- Garantire, nelle aree oggetto di valutazione risultate a compatibilità condizionata nel PS e che il RU valuterà realizzabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>O.30- Perseguire, nei tessuti urbani, l'incremento delle qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per i diritti alla vita urbana</p>
--	--	---

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

<p>interi borghi, nuclei e castelli storici da parte delle comunità locali;</p> <p>- rafforza la caratteristica di centro di servizi degli abitati esistenti valorizzando il ruolo dei luoghi centrali;</p> <p>- incentiva l'utilizzazione dei toponimi, in quanto riflettono un sapere collettivo legato all'ambiente e il senso di appartenenza ai luoghi delle comunità che li hanno abitati.</p>		<p>accessibili e garantiti;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>A.5- interventi di ristrutturazione e di miglioramento dell'inserimento nel paesaggio circostante delle aree di recente formazione all'interno dei centri urbani;</p> <p>A.16- sostituzione o recupero, negli ambiti e nei tessuti storici, degli edifici riconosciuti dal RUC quali tipologicamente incongrui o di scarso valore;</p> <p>A.17- recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto storico, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;</p> <p>A.32- definizione di regole specifiche per gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sugli edifici presenti nel Territorio Aperto classificati come:</p> <ul style="list-style-type: none"> • edifici sparsi (annessi, coloniche) (allegato 3); • nuclei rurali (allegato 2); • aggregati rurali (allegato 4); • complessi edilizi (allegato 5)
--	--	--

La viabilità storica principale e minore.	
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>15.1 Tutela della viabilità storica del suo equipaggiamento vegetale e architettonico.</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC, individua la viabilità storica (degli elementi di arredo dei tracciati) al fine di prevedere diversificate forme di tutela, manutenzione e gestione. Le trasformazioni lungo la rete di viabilità di matrice storica non devono alterare il “significato” che essa riveste nell’ambito territoriale.</p> <p>La pianificazione comunale assicura che siano applicati gli indirizzi per la tutela dei valori riconosciuti e per il recupero e la riqualificazione delle aree degradate definiti nella Sezione 4 relativi al D.M.23/03/1970- G.U.101-1970a Zone lungo la superstrada Firenze- Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta*.</p>	<p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>A.29- definizione di specifiche regole per le diverse zone e sottozone individuate nel territorio aperto (Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali: • Sottozone E1.1; Aree boscate; • Sottozone E1.2 Aree agricole di pregio paesaggistico; • Sottozone E1.3 Aree agricole a specializzazione produttiva a uliveto e vigneto nelle quali l’interesse paesaggistico e ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - Tipi di paesaggio A e B • Sottozona E1.4 Aree agricole del fondovalle della Pesa; Zone E2 – Ambiti ove prevale l’utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico: • Sottozone E2.1 Aree agricole produttive, per la trasformazione dei prodotti e per l’allevamento [...])</p>
Valori estetico-percettivi	
Il sistema degli insediamenti storici e aree di pertinenza paesaggistica.	
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>6.1 Tutela dell’integrità percettiva dei centri, i nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti lungo i tracciati.</p> <p>16.2 Ottimizzare le localizzazioni di possibili crescite insediative dei centri limitando al massimo i punti di alterazione in relazione agli effetti sulle immediate vicinanze che nelle vedute</p>	<p style="text-align: center;">FORTE</p> <p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p>O.6- Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo “sostenibile” del patrimonio storico-</p>

<p>d'insieme.</p> <p>16.3 Promuovere la ricerca di linguaggi architettonici contemporanei per la realizzazione di edilizia ecosostenibile che tenga conto dei valori storici, estetico - percettivi dei luoghi.</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>a pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC,</p> <ul style="list-style-type: none"> - specifica il perimetro dei paesaggi di maggiore visibilità che interessano insediamenti storici e beni storico-architettonici ove permane coerenza figurativa (qualità) e individua i sistemi alterati (criticità); - promuove attraverso specifica disciplina ed interventi di riqualificazione, sotto l'aspetto percettivo, architettonico e ambientale, delle aree produttive di fondovalle e di quelle a stretto contatto visivo con i centri storici; - individua le aree rurali a corona degli insediamenti e, per quanto di competenza, ne prevede il mantenimento della destinazione d'uso agricola; - individua e tutela le aree di pertinenza del patrimonio insediativo di matrice rurale e con riferimento alle deruralizzazioni assicurando il mantenimento della struttura agraria tradizionale in quanto ambito di permanenza dei valori naturalistici; - limita e controlla i completamenti e le espansioni edilizie dei centri, aggregati e nuclei storici anche in relazione alla dimensione dell'intervento rispetto alla consistenza e caratteristiche insediative dell'insediamento storico esistente (valutazione degli effetti paesaggistici sia sulle immediate vicinanze che nel- le vedute d'insieme); - completa le aree pubbliche evitando la disseminazione di capannoni produttivi e non aprendo nuovi fronti di costruito per zone commerciali; - garantisce una particolare essenzialità delle sistemazioni di arredo e delle pertinenze anche al fine di non riproporre "immagini stereotipate della toscana rurale"; 		<p>architettonico e paesaggistico del Territorio aperto;</p> <p>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);</p> <p>O.10- Garantire, nelle aree oggetto di valutazione risultate a compatibilità condizionata nel PS e che il RU valuterà realizzabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>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;</p> <p>O.28- Contenerne il consumo di suolo e la crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine;</p> <p>O.30- Perseguire, nei tessuti urbani, l'incremento delle qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per i</p>
--	--	---

<p>- realizza una illuminazione pubblica che non alteri i caratteri cromatici dei beni storici, disciplinando anche l'utilizzo dell'illuminazione nel territorio aperto, anche al fine del contenimento energetico e dell'inquinamento luminoso.</p> <p>La pianificazione comunale, per quanto di propria competenza, assicura che siano applicati gli indirizzi per la tutela definiti nella Sezione 4, relativi al Decreto Ministeriale: D.M.31/01/1966- 60- 1966 riguardante la zona panoramica nel comune di San Casciano Val di Pesa *</p>		<p>diritti alla vita urbana accessibili e garantiti;</p> <p>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;</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>A.4- interventi di recupero, di riqualificazione e di mitigazione degli impatti visivi degli edifici presenti nelle aree industriali compromesse o necessitanti di riqualificazione per la miglior ricomposizione del paesaggio;</p> <p>A.5- interventi di ristrutturazione e di miglioramento dell'inserimento nel paesaggio circostante delle aree di recente formazione all'interno dei centri urbani;</p> <p>A.12- definizione di regole per la tutela all'inquinamento luminoso (obbligo di eseguire tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica o privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, secondo criteri "antiquamento luminoso con basso fattore di abbigliamento e a ridotto consumo energetico; obbligo di equipaggiare gli impianti di adeguati dispositivi per ridurre la quantità di luce di emessa; obbligo, negli impianti sportivi, di impiegare criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce; nei parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli ferroviari, ecc divieto di inviare luce al di fuori delle aree da illuminare; gli edifici</p>
---	--	---

		<p>deve essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto"; rispetto delle Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione della Giunta regionale 27/09/2004 n.962);</p> <p>A.16- sostituzione o recupero, negli ambiti e nei tessuti storici, degli edifici riconosciuti dal RUC quali tipologicamente incongrui o di scarso valore;</p> <p>A.20- rigenerazione degli edifici presenti nei tessuti insediativi ad assetto recente (dopo 1954) (T1, T2, T3, T4) per una loro più efficiente prestazione ambientale e per un incremento della qualità abitativa;</p> <p>A.30- definizione di regole di tutela delle invarianti individuate da PS (• il sistema delle acque superficiali, costituito dai fiumi Greve e Pesa, dai rispetti affluenti e dai bacini idrici; • il sistema delle acque sotterranee; • le invarianti di natura idrogeologica; • la morfologia dei versanti; • la maglia agraria; • le caratteristiche qualitative dei terreni; • la qualità dell'aria; • i centri storici; • gli edifici di pregio interni ed esterni agli abitati e gli edifici di rilevante valore nel territorio aperto; • il rapporto tra edificato e aree non edificate; • il sistema agricolo di produzione e trasformazione dei prodotti; • le aree territoriali di pregio paesaggistico.);</p> <p>A.32- definizione di regole specifiche per gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sugli edifici presenti nel Territorio Aperto classificati come:</p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • edifici sparsi (annessi, coloniche) (allegato 3); • nuclei rurali (allegato 2); • aggregati rurali (allegato 4); • complessi edilizi (allegato 5);
I tracciati viari come luoghi di percezione del paesaggio.		
<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>17.1 Conservazione della percezione visiva dei paesaggi, con particolare riferimento ai valori espressi dai tracciati (compresa anche la viabilità vicinale) che presentano elevati livelli di armonia e di equilibrio con i contesti circostanti</p> <p>17.2 I tracciati dovranno garantire la fruizione pedonale collettiva del paesaggio.</p> <p>17.3 Assicurare qualità estetico - percettiva, funzionale e ambientale nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità.</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC, prevede diversificate forme di tutela, con speciale riguardo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ai punti di accesso (svincoli di strade di grande comunicazioni o di direttrici storiche, ingressi autostradali) evitando la realizzazione di insediamenti che impediscano o squalifichino l'immediata percezione dei contesti di valore paesaggistico; - alla esclusione sull'apertura di nuovi fronti di costruito lungo viabilità panoramiche prive di insediamenti; - alla localizzazione, dimensione e tipologia degli eventuali impianti di distribuzione carburante, escludendo, nelle viabilità di valore storico e panoramico, le tipologie che comportano strutture commerciali-ristorative di media e grande scala; - alla tutela degli alberi monumentali e delle alberate che costituiscono il corredo vegetazionale da tutelare con le procedure e le norme di cui agli artt. 	MEDIO	<p><u>OBIETTIVO</u></p> <p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p>O.6- Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo "sostenibile" del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico del Territorio aperto;</p> <p><u>AZIONE</u></p> <p>A.12- definizione di regole per la tutela all'inquinamento luminoso [...]</p>

55 e 56 del Regolamento Forestale n°48/R/2003. Le amministrazioni provinciali, comunali e gli altri soggetti preposti assicurano una adeguata disciplina per l'istallazione della segnaletica e cartellonistica (essenzialità) e limitano dell'eccessivo inquinamento luminoso.		
--	--	--

*La valutazione di coerenza è stata effettuata tenendo in considerazione quanto riportato al punto c) *Obiettivi per la tutela e la valorizzazione per la qualità paesaggistica* della sezione 4 della Scheda dell'Ambito n. 32

Come già evidenziato nella tabella di analisi di coerenza, il territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa, è interessato dalla presenza di Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 36 del D.L.gs. 42/2004, per cui il PPR definisce, nella Sezione 4 della Scheda Ambito, gli obiettivi per la tutela e la valorizzazione e indirizzi per la qualità paesaggistico; nella medesima sezione al punto d) sono individuate le aree gravemente compresse o degradate presenti nel territorio comunale e gli obiettivi per il recupero.

La coerenza degli obiettivi e delle azioni del RU con gli obiettivi e gli indirizzi specificati nella sezione 4 è stata effettuata in maniera sintetica nella tabella sopra riportata; si ritiene tuttavia utile riportare di seguito quanto indicato nella Sezione 4 dell'Ambito 32 per ciascun vincolo che interessa il territorio del Comune di San Casciano.

1) D.M.31/01/1966 G.U.60-1966

Denominazione: Zona panoramica sita nel comune di San Casciano Val di Pesa (Firenze)

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.

c) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione e indirizzi per la qualità paesaggistica

obiettivi per la tutela

- Tutela dei centri storici degli aggregati e delle ville-fattoria e dei complessi architettonici estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente ordinatore della maglia agraria che da questi dipende per salvaguardia della sua integrità storico-culturale e delle visuali panoramiche da esso offerte.
- Assicurare la qualità architettonica e paesaggistica dei nuovi insediamenti (definizione di regole progettuali) in rapporto al riconoscimento dei caratteri identitari locali, nonché della dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico esistente.
- Conservazione della configurazione architettonica esterna degli elementi più significativi delle tipologie edilizie presenti nel del territorio aperto.
- Non introdurre cesure nelle aree pertinenziali dei complessi colonici con il territorio agricolo.
- Controllo e limitazione dello sviluppo insediativo lungo strada.
- Assicurare qualità architettonica e paesaggistica delle aree residenziali esistenti a forte criticità, al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e frammentazione insediativi e tipologica.
- Tutela dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo, evitando la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità.

Obiettivi per la valorizzazione

- Censimento dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico dislocati lungo tutto il sistema viario ,oltre alla possibilità di realizzarne di nuovi in coerenza con i valori formali dei luoghi.

Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni

- Nelle aree di pertinenza paesaggistica dei complessi colonici, deve essere evitata la realizzazione di nuovi locali destinati a garages .Devono ,inoltre ,essere introdotte regole che dettino criteri e modi per la realizzazione: tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea.
- Il riuso del patrimonio insediativo del territorio rurale deve essere soggetto a studi di compatibilità rispetto ai tipi edilizi.
- Privilegiare linguaggi architettonici contemporanei evitando soluzioni progettuali di tipo vernacolare, impostate su modellistiche progettuali decontestualizzate, privilegiando la semplicità di impianto planivolumetrico(volumi netti non impostati su dislivelli e linee di controcrinale)
- Negli insediamenti di nuova formazione sarà opportuna un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorra alla formazione di ambienti urbani armonici sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativi.
- Riprogettazione delle aree verdi poste a sutura tra aree agricole e nuove espansioni residenziali, quali elementi di definizione del margine urbano,ponendo una particolare attenzione alla qualità di quelle nuova definizione.
- L'installazione degli impianti per pannelli fotovoltaici è da valutarsi in maniera specifica, in funzione dei relativi dimensionamenti e del valore formale dell'area di vincolo.
- Redazione di regole e criteri per la localizzazione e dislocazione delle linee elettriche e telefoniche al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree in conformità con il valore formale dell'area di vincolo.

- Nel centro storico, negli aggregati, nuclei e complessi architettonici ed edifici colonici, classificati di rilevante e particolare valore non deve essere modificata la geometria e la percezione delle coperture (inibire pannelli fotovoltaici, pannelli solari, elementi accessori di impianti di varia natura, compresi quelli di aspirazione, lucernai, ad eccezione di quelli caratterizzati da accorgimenti progettuali per una installazione mitigata e/o con schermature) né realizzate terrazze a tasca.
- L'inserimento degli impianti eolici per la produzione di energia deve essere rispettosa degli skyline del territorio e fare salvo il principio di non perturbazione dello stato tradizionale dei luoghi, con valutazioni opportune per le eventuali collocazioni anche in zone pianeggianti.
- Nei rinnovi di vigneti meccanizzati: non devono essere riproposte l'estensione e la continuità del vigneto introducendo cesure sia tramite altre colture, sia tramite vegetazione non colturale, con un orientamento dei filari capace di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli
- il rimodellamento del suolo valuterà la possibilità di introduzione delle forme tradizionali dei terrazzi e dei muri a retta.

d) Individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate comune di San Casciano Val di Pesa

Individuazione di aree gravemente compromesse o degradate

L'area individuata interessa una parte del centro abitato della frazione de **La Romola**.

La porzione individuata del centro abitato de La Romola deriva da una espansione dell'edificato eseguita a partire dagli anni del secondo dopoguerra, attuata con tipologie edilizie non di pregio, caratterizzate da estrema varietà di soluzioni compositive (villette mono/bifamiliari con ampi resedi, edifici in linea di 2/3 piani, edifici a schiera). Si tratta di edifici parcellizzati privi di valore architettonico realizzati a partire dagli anni '60 e di successivi interventi con edificazione in linea ed a schiera realizzati a partire dagli anni '70, soprattutto in aree PEEP.

Obiettivi per il recupero e la riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate

- Deve essere perseguita la valorizzazione del patrimonio insediativo esistente attraverso interventi di riqualificazione delle aree di pertinenza, degli spazi pubblici, dell'arredo urbano e mediante la gestione oculata degli ampliamenti degli edifici. In particolare – tenuto conto della collocazione dell'area in zona di crinale – dovranno essere privilegiate azioni di mitigazione attuate mediante la realizzazione di piantumazioni e zone a verde.
- Gli interventi che comportano aumento di volume o di SUL associati alla modificazione della sagoma degli edifici, devono tendere alla loro riqualificazione, in coerenza agli elementi costitutivi dei luoghi ed ai contenuti della Sezione 3 delle presenti Schede, intervenendo, in particolare, sulla sagoma e sui prospetti attraverso uno studio dei vuoti e dei pieni e degli elementi in oggetto.
- Interventi di ricucitura con i piani coltivati, il ripristino e la valorizzazione della struttura di impianto agricolo presente (sistema del verde, viabilità poderali, opere di regimentazione idraulica, arredi agricoli; mantenimento delle coltivazioni agricole nelle aree intercluse) .
- Creazione di percorsi pedonali e ciclabili nel verde e con alberature di contorno.
- I piani di riqualificazione dovranno essere promotori di una ricerca progettuale che abbia come elementi fondanti gli aspetti energetici e la qualità architettonica.

Individuazione di aree gravemente compromesse o degradate

L'area individuata interessa una parte del centro abitato della frazione di **Chiesanuova**

La porzione individuata del centro abitato di Chiesanuova è frutto di una espansione dell'edificato caratterizzata da estrema varietà delle soluzioni tipologiche adottate con villette mono/bifamiliari in alcuni casi con scelte architettoniche incoerenti e diversificate, oltre alla consistente presenza di aree destinate a edificazione economica e popolare.

L'edificato risulta inoltre ubicato all'intersezione di due arterie viarie di notevole importanza per i collegamenti da e per Firenze con l'assenza di un polo di aggregazione interno all'abitato, proprio a seguito di uno sviluppo nastriforme che si è localizzato ai margini delle direttrici stradali.

Obiettivi per il recupero e la riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate

- Operare una riorganizzazione del tessuto insediativo interno all'abitato finalizzato alla ridefinizione della zona centrale della frazione.
- Consentire interventi sugli immobili esclusivamente tesi al miglioramento ed alla riqualificazione dei loro aspetti architettonici, mediante soluzioni progettuali che coniughino anche le esigenze di risparmio delle risorse non rinnovabili.
- Riqualificazione prospettica di elementi poveri attraverso l'analisi progettuale dei prospetti.
- Gli interventi che comportano aumento di volume o di SUL associati alla modificazione della sagoma degli edifici , devono tendere alla loro riqualificazione, in coerenza agli elementi costitutivi dei luoghi ed ai contenuti della Sezione 3 delle presenti Schede , intervenendo ,in particolare ,sulla sagoma e sui prospetti attraverso uno studio dei vuoti e dei pieni e degli elementi in oggetto.
- I piani di riqualificazione dovranno essere promotori di una ricerca progettuale che abbia come elementi fondanti gli aspetti energetici e la qualità architettonica.

Individuazione di aree gravemente compromesse o degradate

L'area individuata interessa una parte del centro abitato della frazione di **Spedaletto**

L'abitato di Spedaletto risente di una spiccata espansione risalente agli anni '60 a monte di via Scopeti, a poche centinaia di metri dal nucleo storico di S. Andrea in Percussina ed in prossimità di emergenze architettoniche di notevole pregio, con interessamento di aree di crinale e di versante.

Obiettivi per il recupero e la riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate

- Riqualificazione delle aree pubbliche e valorizzazione delle zone di crinale caratterizzate da ampia visibilità.
- Mitigazione delle aree edificate mediante la previsione della definizione e riqualificazione dei confini con il territorio agricolo di pregio, attraverso interventi anche minimali e di recupero del verde autoctono.
- Realizzazione di viabilità pedonale protetta per assicurare l'utilizzazione delle diverse funzioni presenti all'interno dell'abitato.
- Miglioramento della dotazione di parcheggi correlata ad un attento studio del loro inserimento paesaggistico-ambientale.
- Gli interventi che comportano aumento di volume o di SUL associati alla modificazione della sagoma degli edifici , devono tendere alla loro riqualificazione, in coerenza agli elementi costitutivi dei luoghi ed ai contenuti della Sezione 3 delle presenti Schede

,intervenedo ,in particolare ,sulla sagoma e sui prospetti attraverso uno studio dei vuoti e dei pieni e degli elementi in oggetto..

- I piani di riqualificazione dovranno essere promotori di una ricerca progettuale che abbia come elementi fondanti gli aspetti energetici e la qualità architettonica.

Individuazione di aree gravemente compromesse o degradate

L'area individuata interessa una parte del centro abitato di **San Casciano**

Il principale nucleo abitato del Comune è stato interessato da interventi di espansione dell'edificato con un alto rapporto tra costruito e aree di pertinenza. Questo comporta la presenza di edifici di più piani in prossimità del centro storico e degli accessi principali al nucleo urbano, sminuendo gli elementi di pregio storicizzati.

L'espansione che ha interessato la località Bardella (primi anni '60) risulta caratterizzata da scarsissima qualità architettonica, con edifici in linea di più piani e di differente tipologia, privi di un disegno urbanistico-architettonico complessivo.

Le espansioni abitative successive (Castagnolo, Colle d'Agnola e simili) pur essendo caratterizzate da un tentativo di limitazione delle altezze (massimo due piani più seminterrato) risultano comunque squalificate per l'assenza di una rete di servizi diffusa.

Anche gli interventi di più recente realizzazione (Gentilino, Stianti) pur presentando una maggior attenzione per gli aspetti di corretto inserimento sul territorio, non evidenziano la presenza di elementi di coerenza con l'edificato di maggior pregio.

Risultano tuttora localizzate alcune funzioni ed attività improprie ed incongrue con il tessuto urbano e con gli elementi di maggior pregio.

Al margine nord-ovest dell'abitato è presente un insediamento artigianale che interessa un'area di crinale di estrema visibilità.

Obiettivi per il recupero e la riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate

- Contenimento dell'espansione edilizia.
- Miglioramento dell'inserimento paesaggistico della zona artigianale di Bardella, associato alla riqualificazione prestazionale degli edifici, riqualificazione e creazione del paesaggio urbano attraverso il
- recupero e la realizzazione di un centro di attrazione, finalizzato anche all'incremento della dotazione di servizi, strutturato in modo da realizzare un elemento di riconoscimento del tessuto urbano e di aggregazione sociale.
- Riqualificazione degli elementi storicizzati presenti, ed in parte interessati da degrado, finalizzati all'utilizzazione pubblica.
- Recupero delle aree dimesse e degradate, anche a fini residenziali, al fine di operare una ridisclocazione di attività incongrue e di ricucitura del tessuto urbano.
- Creazione di percorsi pedonali e ciclabili nel verde e con alberature di contorno.
- Gli interventi che comportano aumento di volume o di SUL associati alla modificazione della sagoma degli edifici , devono tendere alla loro riqualificazione, in coerenza agli elementi costitutivi dei luoghi ed ai
- contenuti della Sezione 3 delle presenti Schede ,intervenedo ,in particolare, sulla sagoma e sui prospetti attraverso uno studio dei vuoti e dei pieni e degli elementi in oggetto.
- I piani di riqualificazione dovranno essere promotori di una ricerca progettuale che abbia come elementi fondanti gli aspetti energetici e la qualità architettonica.

Individuazione di aree gravemente compromesse o degradate

L'area individuata interessa una parte del centro abitato della frazione di **Mercatale**

Il nucleo storico dell'abitato risulta circondato su tre lati da interventi di ampliamento dell'edificato realizzati in tempi e con caratteristiche differenti, con la conseguenza di tipologie architettoniche diversificate ed in molti casi incongrue con gli elementi di pregio paesaggistico. In particolare l'edificato risulta costituito da edifici singoli di due/quattro appartamenti di tipologia spontanea lungo la direttrice di accesso al centro in continuazione dell'edificazione a nastro dei primi del 900. Inoltre nell'ultimo quarto del secolo scorso sono state realizzate espansioni residenziali caratterizzate da edifici puntuali collocati ai margini dell'area boscata di Pian di Melagrano, con scarso ingombro ma con più alto consumo di suolo e architettonicamente di scarso pregio.

Obiettivi per il recupero e la riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate

- Riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree di viabilità e parcheggio.
- Rivalutazione della vicina area di Pian di Melagrano per funzioni di svago e tempo libero.
- Contenimento dell'espansione edilizia.
- Riqualificazione degli elementi storicizzati presenti, ed in parte interessati da degrado, finalizzati all'utilizzazione pubblica.
- Recupero delle aree dimesse e degradate, anche a fini residenziali, al fine di operare una ridisclocazione di attività incongrue e di ricucitura del tessuto urbano.
- Creazione di percorsi pedonali e ciclabili nel verde e con alberature di contorno.
- Gli interventi che comportano aumento di volume o di SUL associati alla modificazione della sagoma degli edifici, devono tendere alla loro riqualificazione, in coerenza agli elementi costitutivi dei luoghi ed ai contenuti della Sezione 3 delle presenti Schede, intervenendo, in particolare, sulla sagoma e sui prospetti attraverso uno studio dei vuoti e dei pieni e degli elementi in aggetto.
- I piani di riqualificazione dovranno essere promotori di una ricerca progettuale che abbia come elementi fondanti gli aspetti energetici e la qualità architettonica.

2) D.M.23/03/1970 G.U.101-1970

Denominazione: Zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta

Motivazione:Le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché la superstrada Firenze-Siena rappresenta un belvedere che ha aperto al godimento dei viaggiatori su di essa transittanti zone un tempo pressoché sconosciute. L'autostrada nel suo tracciato percorre la celeberrima zona del chianti, di cui mette in valore la bellezza paesaggistica, costituita dall'alternarsi di intensa e varia coltura di olivi e vigneti, intramezzati da vaste aree boschive che cingono gli antichi centri abitati, le pievi secolari, le ville rinascimentali di cui il territorio è ricco.

c) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione e indirizzi per la qualità paesaggistica

Obiettivi per la tutela

- Tutela dei centri storici degli aggregati e delle ville-fattoria e dei complessa architettonici estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente ordinatore della maglia agraria che da questi dipende per salvaguardia della sua integrità storico-culturale e delle visuali panoramiche da esso offerte.
- Assicurare qualità architettonica e paesaggistica delle aree produttive esistenti a forte criticità, al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e frammentazione insediativa e tipologica.
- Tutela dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Obiettivi per la valorizzazione

Censimento dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico dislocati lungo tutto il sistema viario ,oltre alla possibilità di realizzarne di nuovi in coerenza con i valori formali dei luoghi.

Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni

- L'installazione degli impianti per pannelli fotovoltaici e solari è da valutarsi in maniera specifica, in funzione dei relativi dimensionamenti e del valore formale dell'area di vincolo.
- Nel centro storico, negli aggregati ,nuclei e complessi architettonici ed edifici colonici, classificati di rilevante e particolare valore non dovrà essere modificata la geometria e la percezione delle coperture (inibire pannelli
- fotovoltaici, pannelli solari, elementi accessori di impianti di varia natura, compresi quelli di aspirazione, ad eccezione di quelli caratterizzati da accorgimenti progettuali per una installazione mitigata e/o con schermature, terrazze a tasca, lucernai).
- Redazione di regole e criteri per la localizzazione e dislocazione delle linee elettriche e telefoniche al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree in conformità con il valore formale dell'area di vincolo.
- L'inserimento degli impianti eolici per la produzione di energia deve essere rispettosa degli skyline del territorio e fare salvo il principio di non perturbazione dello stato tradizionale dei luoghi, con valutazioni opportune per le eventuali collocazioni anche in zone pianeggianti.

d) aree gravemente compromesse o degradate: individuazione e obiettivi per il recupero e la riqualificazione

Vedi quanto riportato al punto d) del vincolo n.1

3) D.M.31/05/2001

Denominazione: Località "Ponterotto-Le Lame" ed aree limitrofe

Motivazione: la zona predetta situata all'interno del territorio del Chianti classico, è caratterizzata dalla presenza di un assetto agrario di antica origine, dove la coltura della vite e dell'olivo praticata da secoli, ha modellato il paesaggio nelle forme ormai universalmente note; inoltre l'aspetto paesaggistico è di notevole interesse perché caratterizzato da una viabilità di crinale fra le più panoramiche del territorio a sud di Firenze e l'interesse culturale è dato dalla presenza di numerosi monumenti civili e religiosi sparsi sul territorio.

c) obiettivi per la tutela e la valorizzazione e indirizzi per la qualità paesaggistica

Obiettivi per la tutela

- Preservare il paesaggio agrario soprattutto con riferimento ai nuovi impianti di oliveti e vigneti, attraverso la tutela integrale dei terrazzamenti e ciglionamenti a coltura promiscua presenti nell'area di vincolo.
- Preservare il sistema insediativo di impianto storico (aggregati, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici)estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente quale elemento ordinatore della maglia agraria che da questi dipende per salvaguardia della loro integrità storico-culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte.
- Assicurare qualità architettonica e paesaggistica delle aree residenziali esistenti a forte criticità,al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e frammentazione insediativi e tipologica.
- Conservazione della iconografia architettonica esterna degli elementi più significativi delle tipologie edilizie presenti nel del territorio aperto.
- Non introdurre cesure nelle aree pertinenziali dei complessi colonici con il territorio agricolo.
- Controllo e limitazione dello sviluppo insediativo lungo strada.
- Assicurare qualità architettonica e paesaggistica delle aree residenziali esistenti a forte criticità,al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e frammentazione insediativi e tipologica.
- Tutela dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo, evitando la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità.

Obiettivi per la valorizzazione

- Censimento dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico dislocati lungo tutto il sistema viario ,oltre alla possibilità di realizzarne di nuovi in coerenza con i valori formali dei luoghi.
- Valorizzare il paesaggio agrario attraverso il recupero dei terrazzamenti e ciglionamenti a coltura promiscua presenti nell'area di vincolo.

Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni

- Nelle aree di pertinenza paesaggistica dei complessi colonici, deve essere evitata la realizzazione di nuovi locali destinati a garages .Devono essere introdotte regole che dettino criteri e modi per la realizzazione: tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio l'impianto di vegetazione arborea.
- Il riuso del patrimonio insediativo del territorio rurale deve essere soggetto a studi di compatibilità rispetto ai tipi edilizi.
- Privilegiare linguaggi architettonici contemporanei evitando soluzioni progettuali di tipo vernacolare, impostate su modellistiche progettuali decontestualizzate, privilegiando la semplicità di impianto planivolumetrico(volumi netti non impostati su dislivelli e linee di controcrinale e prospetti privi di sfalsamenti ingiustificati).
- Assicurare la qualità architettonica e paesaggistica dei nuovi insediamenti (definizione di regole progettuali)in rapporto al riconoscimento dei caratteri identitari locali,nonché della dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico esistente.
- Negli insediamenti di nuova formazione sarà opportuna un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorra alla formazione di ambienti urbani armonici sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativi.

- Riprogettazione delle aree verdi poste a sutura tra aree agricole e nuove espansioni residenziali, quali elementi di definizione del margine urbano, ponendo una particolare attenzione alla qualità di quella nuova definizione.
- L'installazione degli impianti per pannelli fotovoltaici è da valutarsi in maniera specifica, in funzione dei relativi dimensionamenti e del valore formale dell'area di vincolo.
- Redazione di regole e criteri per la localizzazione e dislocazione delle linee elettriche e telefoniche al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree in conformità con il valore formale dell'area di vincolo.
- Nel centro storico, negli aggregati, nuclei e complessi architettonici ed edifici colonici, classificati di rilevante e particolare valore non dovrà essere modificata la geometria e la percezione delle coperture (inibire pannelli
- fotovoltaici, pannelli solari, elementi accessori di impianti di varia natura, compresi quelli di aspirazione e lucernai, ad eccezione di quelli caratterizzati da accorgimenti progettuali per una installazione mitigata e/o con schermature) né realizzate terrazze a tasca.
- L'inserimento degli impianti eolici per la produzione di energia deve essere rispettosa degli skyline del territorio e fare salvo il principio di non perturbazione dello stato tradizionale dei luoghi, con valutazioni opportune per le eventuali collocazioni anche in zone pianeggianti.
- Nei rinnovi di vigneti meccanizzati: non dovranno essere riproposte l'estensione e la continuità del vigneto introducendo cesure sia tramite altre colture, sia tramite vegetazione non colturale, con un orientamento dei filari capace di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli. Il rimodellamento del suolo valuterà la possibilità di introduzione delle forme tradizionali dei terrazzi e dei muri a retta.

d) Aree gravemente compromesse o degradate: individuazione e obiettivi per il recupero e la riqualificazione

vedi quanto riportato al punto d) del vincolo n.1

Risultati e Commenti

Dai dati desunti dalla matrice di coerenza (Allegato n.3) si può affermare che il Regolamento Urbanistico ha un grado di coerenza forte con il PPR e che fa propri gli obiettivi del piano regionale che interessano il territorio comunale.

Dagli obiettivi e dalle azioni dal Regolamento Urbanistico emerge che le strategie legate alla riqualificazione, tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e storico architettonico sono fortemente perseguite dall'Amministrazione Comunale.

La tutela e la valorizzazione dei centri abitati e del territorio aperto nel RU si concretizzano in numerose azioni tra cui si ritengono più significative le seguenti:

- recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto storico;

- interventi di ristrutturazione e di miglioramento dell'inserimento nel paesaggio circostante delle aree di recente formazione all'interno dei centri urbani;
- conservazione, garantita dalla presenza di specifiche attività agricole e di attività ad esse connesse, dei paesaggi agrari consolidati;
- definizione di regole per la salvaguardia e tutela dell'aria, del clima acustico, delle risorse idriche, dall'inquinamento elettromagnetico e luminoso;
- Ambito Fluviale della individuato come ambito in cui il Comune in qualunque momento può assoggettare porzioni della suddetta sottozona agricola a progettazione pubblica unitaria per creare aree di parco pubblico attrezzato;

Inoltre da quanto si evince dai documenti del RU, non solo esso persegue il mantenimento e la valorizzazione della qualità del paesaggio, attraverso azioni di riqualificazione, recupero, tutela ma anche attraverso strumenti specifici di gestione e di controllo delle trasformazioni; un obiettivo ed una azione che manifestano tale forte volontà dell'Amministrazione Comunale sono l'obiettivo n.6 *Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo "sostenibile" del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico del Territorio aperto, attuato in maniera specifica per il Territorio Aperto* e l'azione A.32- *definizione di regole specifiche per gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sugli edifici presenti nel Territorio Aperto classificati come:* • *edifici sparsi (annessi, coloniche) (allegato 3);* • *nuclei rurali (allegato 2);* • *aggregati rurali (allegato 4);* • *complessi edilizi (allegato 5);* e *per le aree di trasformazione dalle Schede Progetto. Si sottolinea inoltre come alcune di queste schede contengano al loro interno delle ipotesi progettuali finalizzate a garantire il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento e la sua qualità urbana, architettonica ed ambientale.*

Il RU inoltre ha utilizzato e fatto propri le conoscenze, le informazioni ed i risultati della Carta del Chianti, uno dei prodotti di una ricerca coordinata dal Prof. Paolo Baldeschi, finalizzata all'uso alla gestione sostenibile del territorio in agricoltura.

Da tutto quanto detto si ribadisce che il Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano è coerente con il PPR (Ambito 32 – Chianti).

2.5. La valutazione di Coerenza con il Programma Regionale di Sviluppo (PRS 2011-2015)

Il nuovo Programma Regionale di Sviluppo 2011-2015, approvato il 29 giugno 2011, è lo strumento orientativo delle politiche regionali per l'intera legislatura ed indica le strategie economiche, sociali, culturali, territoriali e ambientali della Regione Toscana.

Le priorità, indicate come fondamentali per il futuro della Regione Toscana, dal PRS sono:

1. rilancio dell'industria, in particolare manifatturiera (grande, media e piccola), e di tutti i settori dell'export regionale (turismo, artigianato ed agricoltura inclusi), al fine di incrementare il valore aggiunto dell'economia toscana in termini di produzione di reddito e posti di lavoro qualificati;
2. ammodernamento delle infrastrutture, anche compensando la riduzione della spesa pubblica imposta dal livello nazionale con il coinvolgimento di risorse private (es. project finance) allo scopo di "fare bene ed in fretta" le opere di cui la Toscana ha bisogno;
3. salvaguardia del territorio/ambiente (es. acque, costa, foreste, rifiuti, etc.) e del paesaggio riducendo la tendenza alla rendita improduttiva o alla speculazione immobiliare, a favore di un maggiore dinamismo imprenditoriale, culturale e sociale, nonché di un incremento degli investimenti produttivi;
4. valorizzazione del capitale umano, del patrimonio culturale e della produttività del mondo della ricerca (universitaria, pubblica e privata), allo scopo di incrementare il tasso di innovazione, di specializzazione e di formazione tecnica (anche nei mestieri tradizionali);
5. incremento dell'attrattività toscana per investimenti esteri sia identificando alcune aree dedicate a grandi insediamenti industriali, sia attraverso una normativa urbanistica attenta a favorire il riuso di volumi esistenti anziché il consumo di suolo verde, sia sviluppando nuovi strumenti di intervento finanziario e di procedura negoziale pubblica.

Il PRS individua 4 Aree tematiche che ricomprendono le linee di indirizzo di legislatura delle politiche regionali che saranno il riferimento per l'elaborazione dei piani e programmi settoriali e intersettoriali, che la Giunta regionale presenterà al Consiglio.

Le Aree tematiche sono:

1. Competitività del sistema regionale e capitale umano;
2. Sostenibilità, qualità del territorio e infrastrutturazione;
3. Diritti di cittadinanza e coesione sociale;
4. Governance, efficienza della pubblica amministrazione e proiezione internazionale

Di seguito si riportano le area tematiche e gli indirizzi estrapolati dal PRS 2011-2015 con cui si è verificata la coerenza del RU perché specificatamente attinenti per tematiche e contenuti agli obiettivi del RU stesso.

➤ **Area Competitività del sistema regionale e capitale umano**

Politiche per l'agricoltura e le foreste

- sviluppare la competitività delle imprese del mondo agricolo
- sostenere la riorganizzazione dei comparti produttivi finalizzata all'integrazione di filiera tra produttori primari e trasformatori/distributori dei prodotti agroalimentari o forestali
- rafforzare le opportunità occupazionali e di reddito nelle aree rurali
- promozione del contributo positivo dell'agricoltura e delle foreste all'ambiente e al territorio,
- tutelare e mantenere la risorsa forestale pubblica e privata e la sua multifunzionalità

Politiche per la cultura

- valorizzazione del patrimonio e delle attività culturali
- sostegno alla promozione e alla fruizione del patrimonio e delle attività culturali
- sostenibilità del sistema regionale dei beni e delle attività culturali e sua qualificazione

➤ **Area Sostenibilità, qualità del territorio e infrastrutturazione**

Politiche in materia ambientale

- razionalizzare e ridurre i consumi energetici,
- produrre un corretto equilibrio fra tutela e sviluppo,
- mettere in sicurezza il territorio e ridurre il rischio idrogeologico e sismico,
- favorire l'integrazione tra ambiente e salute
- tutelare la qualità delle acque interne e costiere
- raggiungere una gestione sostenibile dei rifiuti, sia urbani che speciali,

POLITICHE DEL PRS	GIUDIZIO DI COERENZA	OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
<u>Area Competitività del sistema regionale e capitale umano</u>		
Politiche per l'agricoltura e le foreste		
<ul style="list-style-type: none"> - sviluppare la competitività delle imprese del mondo agricolo - sostenere la riorganizzazione dei comparti produttivi finalizzata all'integrazione di filiera tra produttori primari e trasformati/distributori dei prodotti agroalimentari o forestali - rafforzare le opportunità occupazionali e di reddito nelle aree rurali - promozione del contributo positivo dell'agricoltura e delle foreste all'ambiente e al territorio, - tutelare e mantenere la risorsa forestale pubblica e privata e la sua multifunzionalità 	FORTE	<p>O.3- Incentivazione della produzione agricola di qualità;</p> <p>O.5- Promozione di attività produttive e imprenditoriali;</p> <p>O.13- Individuare buone pratiche agricole che salvaguardino e valorizzino le caratteristiche del paesaggio agrario e tutelino l'assetto idrogeologico dei terreni;</p> <p>O.16- Dare concreta realizzazione al principio della filiera corta;</p>
Politiche per la cultura	FORTE	
<ul style="list-style-type: none"> - valorizzazione del patrimonio e delle attività culturali - sostegno alla promozione e alla fruizione del patrimonio e delle attività culturali - sostenibilità del sistema regionale dei beni e delle attività culturali e sua qualificazione 		
<u>Area Sostenibilità, qualità del territorio e infrastrutturazione</u>		

Politiche in materia ambientale		
<ul style="list-style-type: none"> - razionalizzare e ridurre i consumi energetici, - produrre un corretto equilibrio fra tutela e sviluppo, - mettere in sicurezza il territorio e ridurre il rischio idrogeologico e sismico, - favorire l'integrazione tra ambiente e salute - tutelare la qualità delle acque interne e costiere - raggiungere una gestione sostenibile dei rifiuti, sia urbani che speciali, 	<p>FORTE</p>	<p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p>O.17- Incentivare l'utilizzo delle energie rinnovabili, attuando gli indirizzi e secondo le previsioni del Piano Energetico Regionale;</p> <p>O.18- Promuovere la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni di edifici pubblici e privati;</p> <p>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;</p> <p>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;</p>

Ai fini della valutazione di coerenza del il RU con il PRS si ritiene utile analizzare e quindi confrontare, con il RU, anche gli obiettivi dei PIS proposti dal PRS.

I Progetti integrati di sviluppo (PIS) sono gli strumenti per proporre e realizzare interventi mirati per il rilancio dei settori produttivi, per lo sviluppo delle imprese nei settori emergenti e per garantire la tutela dell'eguaglianza sociale o di utilizzo appropriato delle risorse regionali.

Il numero dei PIS è limitata, in quanto rivolta ad alcune tipologie di intervento, ovvero: progetti di interesse generale (es giovani, semplificazione amministrativa, etc.), per sistemi e distretti produttivi tipici (es. sistema moda), per distretti tecnologici (ai sensi anche del piano nazionale della ricerca), per altri clusters

industriali regionali, ed infine per attività economiche a presenza diffusa (es. turismo, agricoltura, commercio, servizi pubblici locali, etc.).

Il PRS articola i PIS nel seguente modo:

A. Progetti di interesse generale

1. *Giovani sì* - Progetto per l'autonomia dei giovani
2. Semplificazione
3. Contrasto all'evasione fiscale ed alla illegalità economica

B. Sistemi e distretti produttivi tipici

1. Progetto integrato per il Sistema Moda - tessile, abbigliamento, calzaturiero, pelletteria, concia, orafa
2. Progetto integrato di sviluppo dell'area pratese
3. Distretto lapideo
4. Distretto cartario
5. Progetti di riqualificazione dei grandi poli industriali

C. Distretti tecnologici regionali

1. Distretto per le ICT e le telecomunicazioni
2. Distretto per le scienze della vita
3. Distretto tecnologico per i beni culturali
4. Distretto tecnologico dell'efficienza energetica, delle energie rinnovabili e della *green economy*
5. Distretto per le tecnologie ferroviarie, l'alta velocità e la sicurezza delle reti

D. Altri clusters industriali regionali

1. Cluster per l'industria energetica
2. Cluster per la meccanica avanzata e la componentistica
3. Cluster per la nautica e sistemi portuali
4. Cluster per i sistemi logistici integrati

E. Attività economiche a presenza diffusa

1. Filiere corte e agro-industria
2. Sicurezza e sostenibilità del territorio
 - 2.1 Investimenti ed interventi per la difesa del suolo
 - 2.2 Investimenti ed interventi forestali per la tutela del territorio

3. Sviluppo e qualificazione delle micro-imprese artigiane e del sistema turistico e commerciale
4. Sistema dei servizi pubblici locali
5. Innovazione nell'edilizia e nelle forme abitative
 - 5.1 Sistema dell'edilizia
 - 5.2 Abitare sociale in Toscana

Per la verifica di coerenza esterna del RU si è utilizzato un criterio di selezione dei PIS basato sull'interpretazione degli argomenti dei PIS in rapporto agli obiettivi e alle azioni del Regolamento Urbanistico oggetto di verifica.

In riferimento al RU sono stati selezionati gli obiettivi relativi ai seguenti PIS

E. ATTIVITA' ECONOMICHE A PRESENZA DIFFUSA

1. Filiere corte e agro-industria

Obiettivo generale migliorare la competitività delle filiere agroalimentari toscane, in particolare con riferimento alla componente agricola

Obiettivi specifici

1. Rafforzamento delle filiere agroalimentari attraverso progetti integrati di filiera

3. Sviluppo e qualificazione delle micro-imprese artigiane e del sistema turistico e commerciale

Obiettivo generale: coniugare la competitività dell'offerta con la sostenibilità dei processi di sviluppo nel settore turistico, artigianale, commerciale, e del terziario promuovendo l'offerta integrata di servizi qualificati legati alla tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale, paesaggistico della Toscana.

Obiettivi specifici

2. Favorire la creazione di sistemi integrati o reti di imprese intersettoriali tra commercio, turismo e produzione in grado di convergere nella piattaforma di "Vetrina Toscana" e di qualificare l'artigianato artistico e tradizionale (mettendo in condizione i comparti interessati di poter interagire con pari mezzi e attuando l'esperienza "botteghe-scuole").

5. Innovazione nell'edilizia e nelle forme abitative

5.2 Abitare sociale in Toscana

Obiettivo generale contrastare il disagio abitativo si baserà sullo sviluppo di una politica abitativa idonea ad affrontare tutti i livelli del bisogno, sia attraverso il sostegno all'affitto delle famiglie sia mediante la realizzazione di case in affitto, articolando la risposta per far fronte sia ai mutamenti sociali e l'affacciarsi di nuove povertà, sia ampliando l'offerta di abitazioni in locazione a canone calmierato.

Obiettivi specifici

1. Sviluppo dell'edilizia sociale.
2. Sostegno alla locazione.
5. Innovazione ed efficienza energetica.

Di seguito si riporta la tabella di coerenza tra gli obiettivi del RU e quelli dei PIS.

OBIETTIVI PIS	GIUDIZIO DI COERENZA	OBIETTIVI ED AZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
<u>1. Filiere corte e agro-industria</u>		
<p>Obiettivo generale migliorare la competitività delle filiere agroalimentari toscane, in particolare con riferimento alla componente agricola</p> <p>Obiettivi specifici</p> <p>1. Rafforzamento delle filiere agroalimentari attraverso progetti integrati di filiera</p>	FORTE	<p>O.3- Incentivazione della produzione agricola di qualità;</p> <p>O.16-Dare concreta realizzazione al principio della filiera corta;</p>
<u>3. Sviluppo e qualificazione delle micro-imprese artigiane e del sistema turistico e commerciale</u>		
<p>Obiettivo generale: coniugare la competitività dell'offerta con la sostenibilità dei processi di sviluppo nel settore turistico, artigianale, commerciale, e del terziario promuovendo l'offerta integrata di servizi qualificati legati alla tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale, paesaggistico della Toscana.</p> <p>Obiettivi specifici</p> <p>2. Favorire la creazione di sistemi integrati o reti di imprese intersettoriali tra commercio, turismo e produzione in grado di convergere nella piattaforma di "Vetrina Toscana" e di qualificare l'artigianato artistico e tradizionale (mettendo in condizione i comparti interessati di poter interagire con pari mezzi e attuando l'esperienza</p>	FORTE	<p>O.3- Incentivazione della produzione agricola di qualità;</p> <p>O.4- Valorizzazione della dimensione turistica e culturale;</p> <p>O.5- Promozione di attività produttive e imprenditoriali;</p> <p>O.16- Dare concreta realizzazione al principio della filiera corta;</p>

"botteghe-scuole").		
<u>5. Innovazione nell'edilizia e nelle forme abitative</u>		
<p>5.2 Abitare sociale in Toscana</p> <p>Obiettivo generale contrastare il disagio abitativo si baserà sullo sviluppo di una politica abitativa idonea ad affrontare tutti i livelli del bisogno, sia attraverso il sostegno all'affitto delle famiglie sia mediante la realizzazione di case in affitto, articolando la risposta per far fronte sia ai mutamenti sociali e l'affacciarsi di nuove povertà, sia ampliando l'offerta di abitazioni in locazione a canone calmierato.</p> <p>Obiettivi specifici</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sviluppo dell'edilizia sociale. 2. Sostegno alla locazione. 5. Innovazione ed efficienza energetica 	FORTE	<p>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 debole);</p> <p>O.10- Garantire, nelle aree oggetto di valutazione risultate a compatibilità condizionata nel PS e che il RU valuterà realizzabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>O.25- Dare adeguata risposta alla domanda di housing sociale;</p> <p>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;</p>

Conclusioni

Dall'analisi di coerenza effettuata emerge un grado di coerenza *forte* tra il RU ed il PRS sia a livello di politiche generali della Regione sia per quanto riguarda gli obiettivi più specifici dei PIS.

Dall'analisi effettuata emerge sinergia e coordinamento di azione strategica per gli ambiti selezionati: l'analisi infatti mostra come alcuni degli obiettivi del RU non siano indifferenti a quelli individuati dal PRS ma anzi vadano nella stessa direzione e quindi si possono ritenere complementari e coerenti con gli obiettivi del Programma Regionale di Sviluppo.

2.6. La valutazione di Coerenza con il Piano Regionale di Azione Ambientale

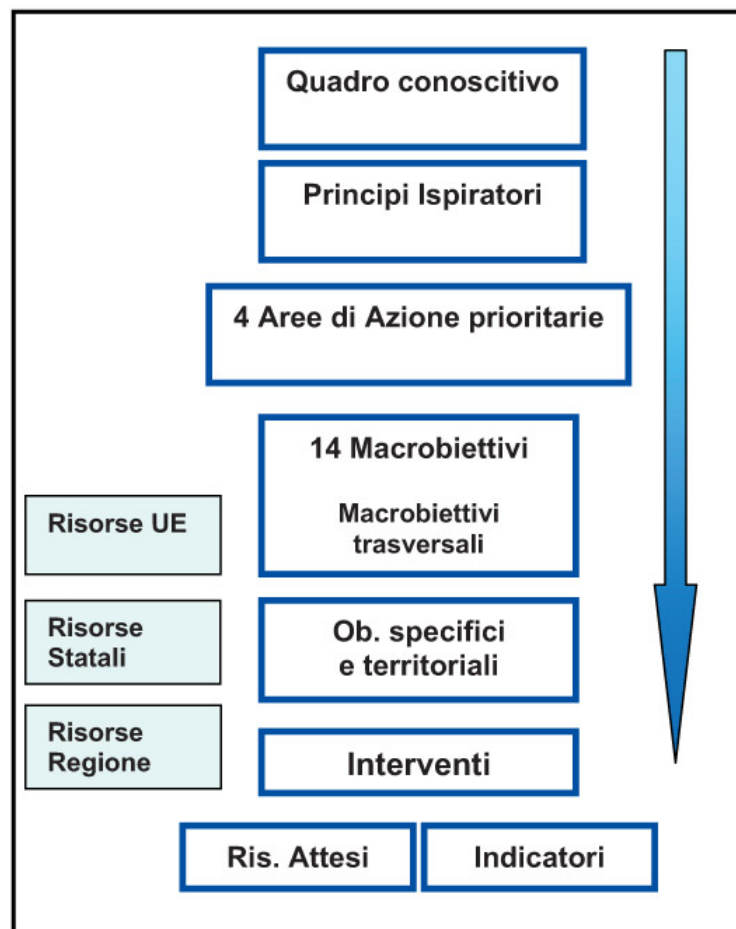
Il PRAA 2007-2010 toscano è il documento che comprende tutta la programmazione ambientale regionale e che si pone l'obiettivo di perfezionare il processo di convergenza tra gli strumenti della programmazione dello sviluppo e quelli del governo del territorio che hanno nella sostenibilità ambientale il denominatore comune.

Il Piano Regionale di Azione Ambientale nasce, in Toscana, come strumento che cerca di recepire in un unico documento regionale i contenuti dei Piani approvati a livello internazionale, europeo e nazionale (Piano di azione di Johannesburg 2002, Sesto programma comunitario d'azione in materia di ambiente, Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia).

Il PRAA si caratterizza pertanto come un documento con valenza strategica, che comprende:

1. una parte di piano che può essere definita d'indirizzo per le politiche settoriali in ambito ambientale (energia, aria, inquinamento acustico, rifiuti, bonifiche dei siti inquinati, acqua, biodiversità, parchi e aree protette, difesa del suolo e erosione costiera, inquinamento elettromagnetico, rischi industriali, prevenzione e riduzione integrata dell'inquinamento, rischio sismico, valutazione ambientale);
2. una parte composta da azioni dirette caratterizzate da trasversalità (incentivi all'eco-efficienza, quadri conoscitivi, comunicazione, informazione, educazione ambientale, ricerca e innovazione tecnologica, cooperazione internazionale);
3. il sistema di monitoraggio.

Strutturalmente, il Piano PRAA è formato da quattro "Aree di azione prioritaria" (Cambiamenti Climatici, Natura biodiversità e difesa del suolo, Ambiente e Salute, Uso sostenibile delle risorse e gestione dei rifiuti) e 14 "Macroobiettivi", che trovano concretizzazione in "Obiettivi specifici" ed "Interventi". Lo schema seguente mostra l'organizzazione del documento di piano, così come inteso dall'amministrazione regionale.



Schema di piano – da Rel. PRAA 2007-2010

La ricerca dell'eco-efficienza (intesa come insieme di azioni a trend ambientale positivo) nel perseguimento degli obiettivi del Piano caratterizza strumenti ed azioni messi in campo, nell'ottica di una sempre maggiore integrazione delle tematiche ambientali nelle politiche economiche e territoriali.

Il PRAA pertanto si pone ad un livello intermedio tra la pianificazione strategica del Piano Regionale di Sviluppo e i piani di settore, perseguendo una logica d'integrazione attraverso l'individuazione di obiettivi condivisi con i settori d'intervento delle altre politiche regionali.

A seguito è mostrata la sintesi delle Aree di azione prioritaria e la lista dei conseguenti Macrobiettivi presenti nel piano PRAA 2007-2010 nel capitolo 3:

3.1 Cambiamenti climatici

3.1.1 Ridurre le emissioni di gas serra in accordo col Protocollo di Kyoto

3.1.2 Razionalizzare e ridurre i consumi energetici

3.1.3 Aumentare la percentuale di energia proveniente da fonti rinnovabili

3.2 Natura, biodiversità e difesa del suolo

3.2.1 Aumentare la percentuale delle aree protette, migliorarne la gestione e conservare la biodiversità terrestre e marina

3.2.2 Ridurre la dinamica delle aree artificiali

3.2.3 Mantenimento e recupero dell'equilibrio idrogeologico e riduzione dell'erosione costiera

3.2.4 Prevenzione del rischio sismico e riduzione degli effetti

3.3 Ambiente e salute

3.3.1 Ridurre la percentuale di popolazione esposta all'inquinamento atmosferico

3.3.2 Ridurre la percentuale di popolazione esposta all'inquinamento acustico, all'inquinamento elettromagnetico e alle radiazioni ionizzanti

3.3.3 Ridurre gli impatti dei prodotti fitosanitari e delle sostanze chimiche pericolose sulla salute umana e sull'ambiente

3.3.4 Ridurre il grado di accadimento di incidente rilevante

3.4 Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti

3.4.1 Ridurre la produzione totale di rifiuti, migliorare il sistema di raccolta differenziata e diminuire la percentuale conferita in discarica

3.4.2 Bonificare i siti inquinati e ripristinare le aree minerarie dismesse

3.4.3 Tutelare la qualità delle acque interne e costiere e promuovere un uso sostenibile della risorsa idrica.

Per la verifica di coerenza tra il RU ed il PRAA regionale si rimanda al Capitolo 6 *coerenza con gli obiettivi di protezione ambientale* della seconda parte della presente relazione - Rapporto Ambientale.

2.7 La valutazione di Coerenza con il Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER 2008)

Per la valutazione di coerenza con il PIER si rimanda al Capitolo 6 della seconda parte della presente relazione - Rapporto Ambientale.

2.8. La valutazione di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia Firenze

La provincia di Firenze è dotata di PTCP adottato nel 1998.

Al fine di effettuare la valutazione di coerenza esterna tra il Piano Strutturale ed il PTCP è stata utilizzata una tabella elaborata secondo la metodologia descritta nel paragrafo 2.2.

Nella tabella sono stati riportati nella prima colonna gli obiettivi Strategici del PTCP articolati in: Obiettivi per questioni Insediative e Territoriali; Obiettivi per questioni Ambientali; Obiettivi per Sviluppo Economico, nella seconda colonna il giudizio e nella terza gli obiettivi del RU.

Obiettivi strategici PTCP Prov. Firenze	GIUDIZIO	OBIETTIVI REGOLAMENTO URBANISTICO
Obiettivi per questioni Insediative e Territoriali		
Progettare un assetto più organico degli abitati	MEDIO	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>O.30- Perseguire, nei tessuti urbani, l'incremento delle qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per i diritti alla vita urbana accessibili e garantiti;</p> <p>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;</p>

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata- Regolamento Urbanistico

Garantire uguali possibilità di sviluppo economico e sociale alle diverse parti della provincia	MEDIO	O.3- Incentivazione della produzione agricola di qualità; O.4- Valorizzazione della dimensione turistica e culturale; O.5- Promozione di attività produttive e imprenditoriali;
Potenziare la funzionalità dei servizi, dotandone gli ambiti provinciali carenti e migliorando l'accessibilità di quelli collocati nel "cuore" metropolitano		O.2- Valorizzazione dell'offerta di servizi locali;
Razionalizzare e potenziare i collegamenti esterni per valorizzare il ruolo e la posizione della provincia nel quadro regionale e nazionale	DEBOLE	O.7- Riconoscibilità e accessibilità del territorio ai diversi fruitori;
Obiettivi per questioni Ambientali		
Qualificare l'uso del territorio affinché gli interventi residenziali, produttivi ed infrastrutturali possano armonizzarsi in un quadro ambientale e paesistico di alto valore	FORTE	O.10- Garantire, nelle aree oggetto di valutazione risultate a compatibilità condizionata nel PS e che il RU valuterà realizzabili: <ul style="list-style-type: none"> • 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.15- Limitare le espansione delle zone produttive e consentirle solo se sono assicurati:

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata - Regolamento Urbanistico

		<ul style="list-style-type: none"> • 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
Tutelare il territorio aperto, non solo per le sue caratteristiche ambientali, naturalistiche, paesaggistiche e agricole di pregio, ma anche come risorsa essenziale della vita urbana	FORTE	<p>O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;</p> <p>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 debole);</p> <p>O.30- Perseguire, nei tessuti urbani, l'incremento delle qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per i diritti alla vita urbana accessibili e garantiti;</p>
Individuare e segnalare le situazioni di rischio e di pericolo idrogeologico e tutelare le risorse idriche nelle varie forme	-	-
Obiettivi per Sviluppo Economico		
L'organizzazione delle risorse locali, in modo da poter essere conosciute e utilizzate da parte dei visitatori	MEDIO	<p>O.4- Valorizzazione della dimensione turistica e culturale;</p> <p>O.21- Individuare elementi di qualificazione dell'offerta turistica a integrazione della tradizionale attività legata alle produzioni tipiche;</p>

Comune di San Casciano in Val di Pesa
Valutazione Integrata- Regolamento Urbanistico

Lo studio delle diverse domande che si rivolgono alle risorse locali e la creazione di un marketing che selezioni l'offerta in relazione alla domanda	-	-
Una forma di programmazione che specifichi l'offerta in ciascuna area di potenziale intervento	-	-
La formazione professionale degli agricoltori, il cui ruolo cambia, sia in funzione della manutenzione e la custodia del territorio aperto	MEDIO	O.3- Incentivazione della produzione agricola di qualità;
La convenienza economica ad impiegare forza lavoro ex agricola, ciò che implica o forme cooperative di produzione o forme di riduzione della fiscalità	-	-
Un regime di vincoli nella pianificazione territoriale che tenga conto della convenienza economica degli operatori e salvaguardi dall'eccesso di antropizzazione	-	-
Forme di assistenza tecnica attraverso le associazioni professionali, che aiutino nella combinazione di risorse, capitali, forza lavoro, necessarie per determinare l'offerta	-	-

Dei giudizi riportati nella tabella emerge un buon grado di coerenza tra le politiche e le strategie del PTCP e del RU; quindi si può affermare che il Regolamento Urbanistico fa propri alcuni obiettivi del PTCP e in alcuni casi i suoi obiettivi ne sono di supporto e complementari.

3. LE SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

La scheda di valutazione utilizzata per analizzare i possibili interventi previsti nelle aree di trasformazione dal RU di San Casciano è stata strutturata ed elaborata in modo tale da poter essere uno strumento di conoscenza, di analisi e sintesi delle informazioni ambientali relative ai piani, anche durante le diverse fasi della valutazione integrata.

La scheda elaborata in questa fase di valutazione, infatti, potrà essere progressivamente aggiornata nel caso che, tra adozione e approvazione del RU, cambiassero i dimensionamenti e/o le funzioni previste.

In ogni caso, le schede compilate secondo i criteri individuati sono parte integrante della presente relazione.

La scheda tipo, in formato A3, è composta da tre sezioni verticali articolate in diverse parti:

La prima sezione, denominata "Inquadramento territoriale dell'area di progetto", mostra contenuti legati all'inquadramento urbanistico dell'area, attraverso la proposizione dei seguenti elementi:

- Ambito Paesaggistico PIT di riferimento
- Obiettivi specifici di UTOE da PS
- Indirizzi del PS per il RU
- Vincoli presenti sull'area
- Estratti grafici della carta delle invarianti del PTCP e inquadramento dell'area di progetto

La seconda sezione "Descrizione dell'area di progetto" ha l'obiettivo di entrare nello specifico dell'area e delle disposizioni dimensionali e realizzative del progetto.

Essa è composta dalle sezioni:

- Descrizione dell'area
- Disposizioni per l'area di trasformazione
- Finalità di progetto e disposizioni generali
- Disposizioni da analisi geologiche ed idrogeologiche

Le sezioni, mostrano la strategia di intervento per le funzioni previste.

La terza sezione "Pressioni prodotte su ambiti ambientali" contiene una serie di parametri qualitativi e quantitativi per l'identificazione e il calcolo degli effetti sulle risorse ambientali e le misure di mitigazione proposte per l'area in oggetto.

Le parti in cui è suddivisa la terza sezione sono le seguenti:

- Giudizio qualitativo: giudizio sintetico su Sistema acque, Sistema Aria, Sistema Suolo, Produzione rifiuti, Utilizzo energia.
- Stima quantitativa impatti:
 - o calcolo numerico di Abitanti insediabili ed equivalenti (numero),
 - o Fabbisogno idrico (lt/giorno),
 - o Afflussi fognari (lt/sec),
 - o Produzione di rifiuti (kg/anno),
 - o Energia elettrica in fornitura (kW)
- Misure di mitigazione.

Le informazioni riportate in questa sezione sono state calcolate a base dei dati contenuti nelle Schede Progetto degli ambiti oggetto di trasformazione.

I parametri utilizzati per la quantificazione degli impatti sono i medesimi di quelli utilizzati per la stima a livello territoriale per UTOE e Subsistemi contenuta nella relazione di Rapporto Ambientale.

4. LA VALUTAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo è un elemento facente parte degli elaborati della pianificazione con lo scopo di mostrare una rappresentazione complessiva dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, costituendo così il riferimento per la definizione degli obiettivi e dei contenuti dei piani.

La definizione del quadro conoscitivo costituisce, pertanto, il primo momento del processo di pianificazione, comprendente sia l'aspetto descrittivo sia l'aspetto di bilancio dello stato di fatto e delle tendenze evolutive del territorio.

Dal momento che il quadro conoscitivo si configura come la "base di partenza conoscitiva" di tutte le operazioni pianificatorie incidenti sul territorio, risulta evidente che esso è e deve essere considerato parte della teoria strategica di piano: ciò implica che la valutazione deve includere una parte dedicata alla valutazione del sistema conoscitivo di partenza.

Documentazione oggetto di quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo della Valutazione Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa è composto dalla seguente documentazione:

Tavole QC1 "Analisi dei tessuti dei Centri Abitati";

QC1.1 – Bargino

QC1.2 – Cerbaia

QC1.3 – Chiesanuova

QC1.4 – Mercatale

QC1.5 – Montefiridolfi

QC1.6 – La Romola

QC1.7 – San Casciano

QC1.8 – San Pancrazio

QC1.9 – San Andrea in Percussina

QC1.10 – Spedaletto

Elaborati QC2 "Monografie di analisi dei Centri Urbani oggetto di maggiore pressione insediativa",

QC2.1 - Cerbaia

QC2.2 - Chiesanuova

QC2.3 - La Romola

QC2.4 - San Casciano

Tavola QC3 "Territorio Aperto"

Tavola QC3.1 - Analisi storica, tipologica e ambientale dei complessi rurali nel territorio aperto

Tavola QC3.2 – Paesaggio: panoramicità e visualità

La documentazione riferita al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico contiene gli approfondimenti necessari alla comprensione delle problematiche presenti nell'area e risulta essere estremamente approfondito sia per quanto concerne i centri abitati che il territorio aperto; nello specifico si sottolinea la dettagliata analisi svolta per i centri urbani di Cerbaia, Chiesanuova, La Romola e San Casciano per i quali sono state elaborate delle specifiche monografie di studio. Ogni monografia comprende un'analisi sul contesto, sulla struttura urbana, sui servizi e spazi pubblici esistenti ed un approfondimento sulle dotazioni qualitative. Vengono inoltre riportate le previsioni del Piano Strutturale ed ipotesi progettuali.

La conoscenza del territorio aperto, ha preso avvio dagli elaborati del Piano Strutturale e poi è stata approfondita sia attraverso studi specifici come quello delle panoramicità e delle visualità, da cui ha avuto origine la relativa tavola di Quadro conoscitivo, sia attraverso sopralluoghi che hanno fornito le informazioni utili per l'elaborazione delle schede normative dei complessi del territorio aperto.

Il quadro conoscitivo relativo al territorio aperto è stato inoltre integrato dalla Carta del Chianti, uno dei prodotti della ricerca, finalizzata alla definizione di una carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura, svolta dal gruppo di studio coordinato dal prof. Paolo Baldeschi.

Parte integrante del Quadro Conoscitivo è il Rapporto preliminare, elaborato nell'ambito della valutazione ambientale strategica V.A.S., che insieme ai contributi degli enti coinvolti ha fornito al progettista importanti informazioni relative agli aspetti ambientali del territorio di San Casciano in Val di Pesa.

Da quanto detto si può affermare che il quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico è adeguato ai contenuti propri di un RU e che sia le emergenze ambientali, naturalistiche ed architettoniche che le necessità ed i bisogni della popolazione sono stati studiati ed analizzati in maniera approfondita.

5. LA VALUTAZIONE DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

Il percorso partecipativo del Regolamento Urbanistico è stato svolto all'interno del processo di valutazione ai sensi dell'art. 12 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007 n. 4/R "Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (*Norme per il governo del territorio*) in materia di valutazione integrata.

La Partecipazione ha previsto, come stabilito dal già citato art.12 del Regolamento n. 4/2007, il confronto e la concertazione con i soggetti istituzionali, le parti sociali e le associazioni ambientaliste, l'informazione al pubblico attraverso diverse forme di comunicazione nel corso del processo di valutazione, per garantire la visibilità dei processi rilevanti ai fini dell'informazione e partecipazione e l'accessibilità dei contenuti.

L'attività di partecipazione ha garantito inoltre il coordinamento con le forme di partecipazione alla valutazione ambientale.

In osservanza del disposto degli artt. 19 e 20 della L.R. n° 1/2005 l'Amministrazione Comunale ha istituito, nella persona della dott.^{sa} Claudia Pratesi, il Garante della Comunicazione, che ha avuto il compito di assicurare la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione Regolamento Urbanistico ed ha promosso l'informazione dei cittadini singoli o associati.

L'Amministrazione Comunale si è impegnata, durante la fase di elaborazione dell'atto di governo del territorio in oggetto, a cercare il massimo contributo della popolazione locale e dei principali soggetti attivi, quali associazioni, parti sociali e realtà associative che operano quotidianamente sul territorio comunale, attraverso l'organizzazione di incontri pubblici rivolti alla discussione e alla partecipazione.

Nella fase iniziale della formazione del Regolamento, si è aperta la consultazione sui contenuti inerenti gli aspetti ambientali, in cui sono state coinvolte soltanto le autorità con competenze ambientali; una volta predisposta la documentazione necessaria, sono state infatti convocate le autorità con competenze ambientali sia quelle tenute a esprimere un parere sul RU sia quelle in possesso di dati o informazioni utili alla predisposizione dei piani in oggetto.

La scelta effettuata dall'Amministrazione Comunale è stata quella di avere un

confronto continuo e costante sui contenuti, via via che questi venivano strutturandosi - anche solo in forma abbozzata, già a partire dalla prima definizione delle Linee Guida formulate dalla Giunta Comunale.

L'attività principale della partecipazione sono stati gli incontri rivolti sia alla cittadinanza in maniera generica, attraverso il contatto con le singole frazioni, sia rivolgendosi a settori specifici, in rapporto alle porzioni ed ai temi trattati dal Regolamento che venivano definiti.

Gli incontri sono stati pubblicizzati attraverso locandine affisse nelle diverse frazioni, mediante l'utilizzo di mailing list ed attraverso la pubblicizzazione sui giornali a diffusione locale (in particolare La Nazione e Metropoli) e sul sito web del Comune.

Un rapporto privilegiato è stato riservato, com'è ovvio, agli *stake holders* presenti sul territorio: associazioni, portatori di interessi, tecnici e professionisti e così via.

Tale attività è stata preceduta dalla messa a disposizione, attraverso una specifica sezione del sito web istituzionale dell'Ente di tutta la documentazione prodotta, nelle diverse fasi di redazione; nello specifico sono state pubblicate le Linee Guida deliberate dalla Giunta Comunale (19.02.2010), le elaborazioni prodotte al luglio 2010 (29.07.2010), il rapporto di valutazione integrata e la verifica di assoggettabilità a VAS (7.10.2010), le elaborazioni relative al territorio aperto (4.05.2011), gli elaborati relativi agli ambiti urbani (4.07.2011), le elaborazioni riguardanti le aree di trasformazione (8.08.2011).

Nel corso degli incontri sono state proiettate specifiche *slide* al fine di rendere maggiormente comprensibili i contenuti del Regolamento, utilizzando schemi grafici ed un linguaggio non tecnico.

Un analogo percorso parallelo di confronto sui contenuti è stato intrapreso e svolto con la Commissione Consiliare "Ambiente e Territorio" attraverso sedute che hanno analizzato i contenuti del RU e affrontato specifiche problematiche.

Nel dettaglio il percorso partecipativo si è articolato nella maniera seguente.

Le linee Guida della Giunta Comunale sono state presentate ed illustrate all'inizio del 2010 nel corso dei seguenti incontri, dedicati ai soggetti portatori di interessi:

19.01.2010 - Categorie ed associazioni economico-sindacali

26.01.2010 - Associazioni di volontariato, ricreative, sportive, di assistenza, ecc.

02.02.2010 - Ordini professionali e tecnici

23.02.2010 - Associazioni per la tutela dell'Ambiente

Immediatamente a seguire sono stati svolti 9 incontri, nelle singole frazioni, sullo stesso tema:

02.03.2010- La Romola

04.03.2010 - Chiesanuova

09.03.2010 - Spedaletto

11.03.2010 - Cerbaia

16.03.2010 - SanCasciano

18.03.2010 - Mercatale

23.03.2010-Bargino

30.03.2010 - San Pancrazio

09.04.2010 - Montefiridolfi

Ulteriori incontri, organizzati con i tecnici operanti sul territorio, associazioni e categorie economiche, si sono svolti nelle seguenti date:

30.05.2011-sulla disciplina del territorio aperto

19.07.2011 - sulla disciplina dei centri urbani

07.09.2011 - sulla disciplina delle aree di trasformazione

Nel mese di settembre 2011 sono stati ripetuti gli incontri con la cittadinanza, secondo il seguente calendario:

07.09.2011 - San Pancrazio

08.09.2011 - Bargino

09.09.2011- Montefiridolfi

12.09.2011-Spedaletto

13.09.2011 - SanCasciano

14.09.2011- Mercatale

15.09.2011-La Romola

16.09.2011 - Chiesanuova

19.09.2011-Cerbaia

Di seguito si riporta il calendario dei 13 incontri della Commissione Consiliare:

11.11.2009

26.07.2010

04.10.2010

25.10.2010

09.05.2011

25.05.2011
13.07.2011
05.09.2011
12.09.2011
14.09.2011
19.09.2011
26.09.2011
28.09.2011

Il percorso partecipativo è stato concepito come un'occasione di apprendimento reciproco volto a creare sinergie tra le conoscenze "scientifico-disciplinari" dei tecnici e degli amministratori e la conoscenza diffusa degli abitanti che vivono e fruiscono il territorio.

Commento

Da quanto sopra esposto è emersa un'alta qualità della pratica partecipativa, il percorso partecipativo, svolto durante la fase di analisi e di elaborazione del Regolamento, ha infatti permesso ai cittadini, agli operatori, ed a tutti i soggetti coinvolti, di incrementare la conoscenza, di prendere parte ai confronti ed allo scambio di opinioni.

Si ritiene che la popolazione sia stata messa in grado di partecipare attivamente e con trasparenza alle politiche di gestione del territorio, attraverso l'utilizzo di metodologie di partecipazione adeguate e con l'organizzazione di numerosi incontri.

Quanto sino adesso attivato in termini di partecipazione è da considerarsi parte di un processo non ancora conclusosi; successivamente infatti il percorso partecipativo, nella fase tra adozione ed approvazione del Regolamento Urbanistico, proseguirà attraverso le osservazioni che i cittadini potranno effettuare al fine di apportare contributi al Regolamento stesso.

6. IL QUADRO NORMATIVO EUROPEO, ITALIANO, REGIONALE TOSCANO: PIANIFICAZIONE, VALUTAZIONE AMBIENTALE

La valutazione del Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa, è svolta in applicazione della LRT 1/2005, del Regolamento regionale 4/R del 9 febbraio 2007, approvato in attuazione dell'art.11 della LRT 1/2005, della LRT 10/2010 e smi, della Direttiva 42/2001 CE e del Dlgs 152/2006 e smi.

Di seguito si riportano i riferimenti normativi europei e regionali ed alcune note relative alla Valutazione Integrata e alla Valutazione Ambientale Strategica.

6.1. Europa

- Direttiva 2001/42/CE valutazione di impatto di determinati piani e programmi;
- Direttiva 85/337/CE valutazione di impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, modificata da Direttive 97/11/CE e 2003/35/CE sulla partecipazione del pubblico;
- Direttiva 96/61/CE modificata da Direttiva 2003/35/CE sulla partecipazione del pubblico;
- L. 349/1986;
- D.P.C.M. 377/88;
- D.P.C.M. 27/12/1988;
- D.P.R. 12/4/1996;
- D. Lgs. N. 59 del 18 febbraio 2005;
- Decreto legislativo 152/2006 Norme in materia ambientale, recepimento della Direttiva 2001/42/CE, più volte prorogato al luglio 2007;
- "Correttivo": schema D. Lgs. Luglio-Dicembre 2007, relativo alla Parte II del D. Lgs. 152/2006 per le procedure di Via, Vas, Aia;
- Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 recante norme in materia ambientale.

6.2. Regione Toscana

- L.R.T. N. 79 del 3 novembre 1998;

Per i piani e programmi regionali

- L.R.T. n°49/1999 modificata da L.R.T. n°61/2004 Regolamento approvato con D.P.G.R. 2 novembre 2006, n°51/R;

Per i piani e programmi degli Enti Locali

- L.R.T. N°1/2005;
- Regolamento approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n°4/R in attuazione dell'art. 11 della L.R.T. n°1/2005;
- L.R.T. N°10/2010 Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.

La valutazione integrata in Toscana

Le funzioni prevalenti delle attività di valutazione sono:

- l'analisi di coerenza interna ed esterna del piano;
- la formulazione di norme metodologiche, criteri e parametri di riferimento per le scelte progettuali;
- la formulazione di eventuali norme e misure di mitigazione degli effetti;
- la definizione degli indicatori per la misurazione delle azioni e degli effetti attesi
- la consultazione delle "Autorità ambientali" (per usare la terminologia della Direttiva 42/2000/CE);
- la partecipazione.

La valutazione è:

- arricchimento contestuale del piano
- sistema logico interno al piano
- supporto alle decisioni del piano

La valutazione permette:

- di rendere esplicito e ripercorribile il processo di formazione delle scelte
- di rappresentare le coerenze del piano, fra le sue componenti interne e verso l'esterno
- di orientare il monitoraggio del piano

La valutazione è attività funzionale anche al soddisfacimento di finalità generali delle attività di governo del territorio, secondo le quali la sostenibilità ambientale è un fattore fondamentale della pianificazione contemporanea e delle trasformazioni urbane e territoriali, e in considerazione di ciò è opportuno considerare la valutazione ambientale un metodo della pianificazione e dell'urbanistica che non prescinde dal livello di operatività del piano che si va formando.

La valutazione nella Legge Regionale Toscana 1/2005

Il concetto di valutazione integrata del piano compie una evoluzione rispetto sia alla precedente LRT 5/1995 che alla Direttiva Europea perché allarga la valutazione a tutto il complessivo processo di decisione del piano e non più solamente agli aspetti ambientali, e considera la valutazione vera e propria componente del processo di costruzione del piano, non più una sua “appendice”.

Capisaldi della LRT 1/2005 e del Regolamento 4/R/2007:

- attuazione delle direttive europee nel rispetto del Dlgs 152 - per quanto coerente con le direttive europee medesime- entro la “valutazione integrata” degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana;
- valutazione integrata come processo interno alla redazione dei piani e programmi, da avviare fin dalla prima fase utile della loro elaborazione, per rendere esplicite le scelte e consentire la partecipazione delle autorità competenti e del pubblico;
- non duplicazione delle attività di valutazione

Secondo la legge 1/2005, ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati al piano, rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, definiti dal titolo I, capo I, della stessa legge.

Gli obiettivi cui fa riferimento la legge regionale sono:

- la conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;
- lo sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promovendo altresì la massima integrazione tra i diversi territori della Regione;
- lo sviluppo delle potenzialità (della montagna, della fascia costiera e delle aree agricole) nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;
- l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti;
- la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
- una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:
 - la riduzione dei consumi energetici;
 - la salvaguardia dell'ambiente naturale;
 - la sanità ed il benessere dei fruitori;
 - l'eliminazione delle barriere architettoniche;

- l'organizzazione degli spazi che salvaguardino il diritto all'autodeterminazione delle scelte.

La legge regionale 1/2005 definisce le risorse essenziali del territorio (art. 3):

- aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora;
- città e sistemi degli insediamenti;
- paesaggio e documenti della cultura;
- sistemi infrastrutturali e tecnologici.

La valutazione nel Regolamento attuativo dell'art. 11 della Legge Regionale Toscana 1/2005 DPGR n.4/R del 9 febbraio 2007 (BURT n. 2 del 14.2.2007)

La valutazione integrata, definita dalla LR 1/2005 e disciplinata dal Regolamento, comprende la valutazione ambientale degli strumenti della pianificazione territoriale di competenza comunale e provinciale e degli atti di governo del territorio di competenza dei comuni e le relative forme di consultazione in attuazione di quanto disposto dalla direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

La valutazione integrata è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Il processo di valutazione integrata comprende:

- la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;
- il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
- la valutazione ambientale di cui alla dir. 2001/42/ CE ove prevista.

Il processo di valutazione ambientale costituisce, per i piani o i programmi rientranti nel suo ambito di applicazione, parte integrante del procedimento ordinario di approvazione.

Il processo di valutazione integrata si svolge attraverso fasi, o può essere svolta in un'unica fase o in più fasi in relazione alla complessità del provvedimento oggetto di valutazione, motivandone la scelta nella relazione di sintesi.

La relazione di sintesi è il documento che descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio e comprende:

- i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna e esterna;
- la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, ove sussistenti;
- la definizione del sistema di monitoraggio finalizzato alla gestione dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate;
- il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE.
- la partecipazione è parte essenziale della valutazione e i suoi risultati devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni.

La valutazione nel nuovo Piano di Indirizzo Territoriale regionale

L'efficacia e la messa in opera del PIT sono affidate alla coerenza dei livelli di governo territoriale e degli strumenti di pianificazione.

La Regione cura la realizzazione dell'agenda strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio toscano come definita nel Documento di Piano in modo che piani, programmi e linee di azione che investono il territorio o utilizzano comunque le sue risorse siano congruenti al perseguimento dei metaobiettivi e degli obiettivi correlati di cui si compone l'agenda statutaria del PIT e corrispondano alla valorizzazione di quelle capacità territoriali e funzionali della società toscana che gli stessi sistemi funzionali contemplano.

La valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti degli strumenti e degli atti di governo del territorio sono considerati "attività a presidio dell'efficacia" del PIT "e delle sue agende" statutaria e strategica.

«Nell'espletamento delle attività di valutazione integrata e di monitoraggio, le Amministrazioni interessate si avvalgono delle fonti analitiche e documentarie relative alla contabilità e al bilancio ambientali, che le stesse ritengano metodologicamente più consone alla rilevazione dell'efficacia e della coerenza delle determinazioni e delle applicazioni dei rispettivi strumenti di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio. Inoltre le stesse Amministrazioni verificano la coerenza interna di tali strumenti e atti rispetto all'agenda statutaria e strategica»

(art. 38 della Disciplina del PIT).

Contenuti e svolgimento del processo di valutazione integrata

La valutazione integrata contiene alcuni grandi insiemi di attività:

- la verifica di sostenibilità generale;
- l'analisi di coerenza interna ed esterna dello strumento di pianificazione o dell'atto di governo,
- l'analisi degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana dei contenuti del piano,
- la verifica di sostenibilità ambientale,
- la definizione degli indicatori per il monitoraggio.

Dunque, la valutazione opera in termini di coerenza, di sostenibilità generale e di sostenibilità ambientale.

L'analisi di coerenza interna esprime giudizi sulla capacità del piano di perseguire gli obiettivi che si è dati (razionalità e trasparenza delle scelte).

L'analisi di coerenza esterna esprime le capacità del piano di risultare non in contrasto, eventualmente indifferente o portatore di contributi alle politiche di governo del territorio degli altri enti istituzionalmente competenti in materia.

La valutazione di sostenibilità generale verifica che il piano abbia le caratteristiche, la natura e il ruolo affidato agli atti di governo del territorio dalla LRT 1/2005. La valutazione di sostenibilità ambientale accerta che gli obiettivi e le azioni risultino non dannosi per le risorse territoriali; non distruttivi del paesaggio; non penalizzanti per l'ambiente; portatori di opere di mitigazione, se necessarie.

Il processo di valutazione integrata deve svolgersi in più fasi:

- una iniziale;
- una intermedia;
- una conclusiva in cui è prevista la predisposizione della relazione di sintesi.

Ovviamente ogni fase è corredata da adeguate documentazioni.

La valutazione iniziale, come specificato all'art. 5 del DPGR n.4/R del 9 febbraio 2007, prende in considerazione il quadro analitico nel quale si colloca il piano oggetto della valutazione, gli scenari di riferimento e gli obiettivi che si prefigge di raggiungere attraverso l'atto di pianificazione.

In tale ambito devono essere svolte le seguenti attività:

1. valutazione della fattibilità tecnica, amministrativa ed economica degli

obiettivi e indicata l'eventuale necessità di impegnare risorse dell'amministrazione;

2. valutazione della coerenza degli obiettivi con quelli degli altri strumenti e/o atti di pianificazione che interessano il medesimo territorio (compresi i piani di settore);
3. indicazione della procedura di valutazione che si intende seguire e il relativo percorso partecipativo.

L'esito di questa fase si concretizza nella predisposizione di un documento iniziale sottoposto, ai fini di eventuali osservazioni e contributi, alle autorità che devono esprimere pareri o che potrebbero essere in grado di fornire ulteriori informazioni.

Nella seconda fase, quella della valutazione intermedia (art. 7 del DPGR n.4/R del 2007) che rappresenta il fulcro del processo, è necessario:

- definire un quadro conoscitivo specifico;
- individuare gli obiettivi specifici quale declinazione di quelli più generali indicati nella fase iniziale;
- definire le azioni per il loro conseguimento;
- individuare le possibili soluzioni alternative;
- valutare la coerenza degli obiettivi specifici e delle azioni con gli altri strumenti o atti di pianificazione (coerenza esterna) e, per qual che riguarda le azioni, con le linee di indirizzo, gli obiettivi, gli scenari e le eventuali alternative dallo stesso piano oggetto della valutazione (coerenza Interna).

Sulla base delle analisi si devono poi valutare:

1. la probabilità di realizzazione e l'efficacia delle azioni previste;
2. l'effetto atteso sotto il profilo ambientale, economico, sociale, territoriale e sulla salute umana delle medesime azioni;
3. le eventuali alternative.

È in questa fase che diventa necessario coinvolgere il pubblico e le autorità mettendo loro a disposizione il materiale prodotto e i contenuti della proposta, valutando la possibilità di apportarvi modifiche sulla base delle indicazioni e delle segnalazioni che vengono formulate.

Al termine del processo, e dunque nella fase finale (anche se il regolamento regionale non la definisce mai), è predisposta una relazione di sintesi da mettere a disposizione, preliminarmente agli atti di adozione, di tutti i soggetti coinvolti nel percorso partecipativo.

Tale relazione deve contenere:

1. i risultati delle valutazioni, la verifica della fattibilità e della coerenza esterna e interna;
2. la motivazione della scelta della soluzione adottata;
3. la definizione di un appropriato sistema di monitoraggio;
4. il rapporto ambientale secondo quanto previsto dall'allegato VI del d.lgs 4/2008 sulla VAS.

Allegato n. 3 - MATRICE DI COERENZA TRA I METAOBIETTIVI, GLI OBIETTIVI CONSEGUENTI ED I SISTEMI FUNZIONALI DEL DEL PIT E GLI OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN

			OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO																																
			O.1- Valorizzazione e tutela della qualità paesistica 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 su 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 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	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, ambientale e la funzionalità	O.15- Limitare le espansioni 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; e non comportino interventi sulle infrastrutture diversi	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 gli 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 di 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 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	
PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE DELLA REGIONE TOSCANA	METAOBIETTIVI ED OBIETTIVI CONSEGUENTI DEL PIT REGIONE TOSCANA	1° metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"	1° obiettivo conseguente: potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana	-	MEDIA	-	-	-	-	-	-	MEDIO	FORTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	FORTE	-	-	-	DEBOLE	DEBOLE	-	DEBOLE		
			2° obiettivo conseguente: dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la	-	-	DEBOLE	DEBOLE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			3° obiettivo conseguente: sviluppare la mobilità intra e inter-regionale	-	-	-	-	-	-	MEDIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			4° obiettivo conseguente: sostenere la qualità della e nella "città toscana"	MEDIO	MEDIO	-	MEDIO	-	MEDIO	-	FORTE	-	-	-	MEDIO	-	-	DEBOLE	-	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	-	-	-	-	-	-	-	-	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO
			5° obiettivo conseguente: attivare la "città toscana" come modalità di governance integrata su scala regionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2° metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana	-	-	FORTE	MEDIO	FORTE	-	-	-	-	-	-	-	-	DEBOLE	FORTE	FORTE	MEDIO	-	-	FORTE	FORTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		3° metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana	FORTE	-	MEDIA	FORTE	-	FORTE	-	MEDIO	-	FORTE	-	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	DEBOLE	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	-	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	-	-	MEDIO	MEDIO		
	SISTEMI FUNZIONALI INDIVIDUATI DAL PIT	La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza	-	FORTE	-	FORTE	-	MEDIO	-	-	MEDIO	-	MEDIO	-	-	-	-	-	-	-	-	FORTE	MEDIO	MEDIO	-	FORTE	-	-	-	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO		
		La Toscana delle reti	-	-	-	-	-	-	MEDIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DEBOLE	-	-	-		
		La Toscana della qualità e della conoscenza	MEDIO	-	MEDIO	MEDIO	DEBOLE	MEDIO	-	FORTE	-	-	-	MEDIO	MEDIO	DEBOLE	DEBOLE	DEBOLE	-	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	DEBOLE	MEDIO	-	-	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO		
La Toscana della coesione sociale e territoriale		-	FORTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MEDIO	FORTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DEBOLE	FORTE	-	-	FORTE	FORTE	-	MEDIO			