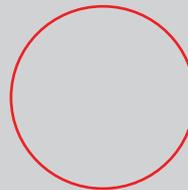


Regolamento Urbanistico Comunale 2011

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

**Integrazioni del Rapporto Ambientale
Definitivo a seguito dell'accoglimento
delle Osservazioni**

**Analisi della disamina delle
osservazioni e controdeduzioni**



Comune di San Casciano in Val di Pesa

Giugno 2012

INDICE:

PREMESSA.....	3
1. VALUTAZIONE QUANTITATIVA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI.....	4
2. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI AL RU	21
3. SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	26

PREMESSA

La presente relazione costituisce integrazione al Rapporto Ambientale Definitivo inerente il procedimento di VAS per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

L'integrazione si è resa necessaria al fine di:

- dare atto dei nuovi impatti ambientali a seguito della modifica degli aspetti dimensionali del Regolamento, a seguito della fase di osservazioni pubblica e alla partecipazione attiva degli enti coinvolti nel procedimenti,
- eseguire una valutazione delle Osservazioni presentate,
- dare atto delle attività svolte in merito alla partecipazione pubblica.

1. VALUTAZIONE QUANTITATIVA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Il dimensionamento complessivo del Piano Strutturale (artt. da 29 a 34 della Disciplina), che risulta riferimento per il dimensionamento del presente RU, è il frutto delle seguenti due previsioni quantitative in cui il PS lo ha articolato:

“Previsioni confermate dalla valutazione”

“Previsioni di Piano Strutturale”

Ai fini della verifica del dimensionamento del presente Regolamento Urbanistico, e per chiarezza di trattazione, sono state elaborate due differenti tabelle:

la prima, riferita alle singole UTOE, evidenzia - a fronte del dimensionamento che il PS aveva confermato dal residuo del PRG - quanto nel primo RU viene previsto e, di conseguenza, quanto rimane a disposizione dei successivi regolamenti urbanistici. Questa tabella è denominata DIMENSIONAMENTO 1° RU/previsioni confermate PRG;

la seconda, anch'essa riferita alle singole UTOE, evidenzia - a fronte del dimensionamento che il PS aveva previsto in aggiunta a quanto confermato dal PRG - quanta nel primo RU viene previsto e, di conseguenza, quanto rimane a disposizione dei successivi regolamenti urbanistici. Questa tabella è denominata Tabella: DIMENSIONAMENTO 1° RU /previsioni PS.

Tabella: DIMENSIONAMENTO 1° RU/previsioni confermate PRG (mq)			
UTOE 1	PRG	1° RU	Residuo PS
Residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato	2832	2532	300
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	192000	31900	160100
Commerciale medie strutture di vendita	0	0	0
Turistico-ricettiva (mq)	2500	0	2500
Direzionale comprensiva attività private di servizio	0	0	0
UTOE 2			
Residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato	15034	12.100	2.934
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	14320	5514	8806
Commerciale medie strutture di vendita	0	0	0
Turistico-ricettiva (mq)	13500	2475	11025
Direzionale comprensiva attività private di servizio	2500	2200	300
UTOE 3			
Residenziale comprensiva	530	0	530

degli esercizi di vicinato			
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	0	0	0
Commerciale medie strutture di vendita	0	0	0
Turistico-ricettiva (mq)	0	0	0
Direzionale comprensiva attività private di servizio	0	0	0

UTOE 4

Residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato	4492	4.492	0
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	72000	9600	62400
Commerciale medie strutture di vendita	0	0	0
Turistico-ricettiva (mq)	700	0	700
Direzionale comprensiva attività private di servizio	0	0	0

UTOE 5

Residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato	700	700	0
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	0	0	0
Commerciale medie strutture di vendita	0	0	0
Turistico-ricettiva (mq)	0	0	0
Direzionale comprensiva attività private di servizio	0	0	0

TOTALE

Residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato	23588	19824	3764
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	278320	47014	231306
Commerciale medie strutture di vendita	0	0	0
Turistico-ricettiva (mq)	16700	2475	14225
Direzionale comprensiva attività private di servizio	2500	2200	300

Tabella: DIMENSIONAMENTO 1° RU /previsioni PS (mq - pl)

UTOE 1	PS	1° RU	Residuo PS
Residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato	10430	1.798	8632
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	2000	500	1500
Commerciale medie strutture di vendita	0	0	0
Turistico-ricettiva (pl)	250	100	150
Direzionale comprensiva attività private di servizio	0	0	0

UTOE 2

Residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato	11000	0	11000
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	8500	3784	4716
Commerciale medie strutture di vendita	400	0	400
Turistico-ricettiva (pl)	100 pl + 500 mq	0	100 pl + 500 mq
Direzionale comprensiva attività private di servizio	3800	1300	2500

UTOE 3

Residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato	3000	0	3000
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	0	0	0
Commerciale medie strutture di vendita	0	0	0
Turistico-ricettiva (pl)	200	100	100
Direzionale comprensiva attività private di servizio	100	0	100

UTOE 4

Residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato	14000	588	13412
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	4200	0	4200
Commerciale medie strutture di vendita	1500	1500	0
Turistico-ricettiva (pl)	300	0	300
Direzionale comprensiva attività private di servizio	200	0	200

UTOE 5

Residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato	3300	800	2500
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	0	0	0
Commerciale medie strutture di vendita	0	0	0
Turistico-ricettiva (pl)	0	0	0
Direzionale comprensiva attività private di servizio	0	0	0

TOTALE

Residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato	41730	3186	38544
Produttivo comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	14700	4284	10416
Commerciale medie strutture di vendita	1900	1500	400
Turistico-ricettiva (pl)	875	200	675
Direzionale comprensiva attività private di servizio	4100	1300	2800

Di seguito viene riportata la tabella inerente il dimensionamento, per la sola destinazione residenziale, per il Territorio Aperto. Nella tabella, partendo da quanto approvato nel PS, si evidenziano le quantità già oggetto di recenti atti edilizi abilitativi che sono state detratte dal dimensionamento generale. A seguito di tale operazione sono state detratte le quote di dimensionamento del presente RU ed infine indicato il residuo che potrà essere utilizzato nei prossimi RU.

Tabella: TERRITORIO APERTO - DIMENSIONAMENTO			
residenziali			mq
	A - Sistema dei fondovalle	B - Sistema dei versanti	C - Sistema dei crinali
Dimensionamento di PS	3500	7000	1500
SUL già utilizzata dall'approvazione del PS all'adozione del RU	154	1584,3	680
Nuova quantità disponibile da PS	3346	5.415,70	820
Dimensionamento 1° RU	2996	4715,7	670
Residuo PS	350	700	150

Si è pertanto provveduto a stimare i nuovi impatti sulle risorse nella situazione di massimo carico, considerando cioè il momento in cui vi è teoricamente massima presenza turistica e residenziale a livello di UTOE e Sistemi territoriali.

La stima delle risorse è stata effettuata ponendo per il calcolo le seguenti costanti ambientali (come riportato nella Relazione di Rapporto Ambientale Definitivo):

- La stima del numero degli *abitanti insediabili* nelle funzioni residenziali è stata eseguita in misura di 1 abitante ogni 35 mq di SUL (nel caso di PRG si è inteso 1 posto letto ogni 35 mq di SUL).
- Il numero degli *abitanti equivalenti* (BOD₅ da DLgs 152/06) ai fini della verifica del carico depurativo è stato computato nella misura di 1 ab. eq. per ogni abitante insediabile.
- *Fabbisogno idrico*: si è ritenuto corretto una stima basata su un consumo di 150 lt/ab/giorno (D.P.C.M. 4/03/96 - "Disposizioni in materia di risorse idriche").
- *Afflussi fognari teorici*: calcolati in termini di portata, ovvero lt/secondo, con la formula $((ab-pl \times 150 \text{ lt/giorno} \times 0,8) / 86400) \times 2,25$.
- *Rifiuti solidi urbani*: riprendendo le rilevazioni ARRR e i dati calcolati nella presente relazione, si è considerata una produzione teorica pari a 544 Kg/ab/anno.
- *Fornitura elettrica*: in termini di potenza in fornitura. Il calcolo della stima teorica è basato sul numero degli appartamenti ed è così ripartito:
 - 1) Residenze: 3 kW per ogni utenza media residenziale (1 utenza = 2,5 ab.eq.);
 - 2) Ricettivo: 3 kW ogni 2,5 posti letto.

Le quantità produttive sono ricomprese quasi integralmente nelle UTOE 1 e 2, mentre le superfici commerciali e direzionali sono più ridotte e localizzate sul territorio. La parte più consistente si trova per queste ultime nell'UTOE 2 e 4.

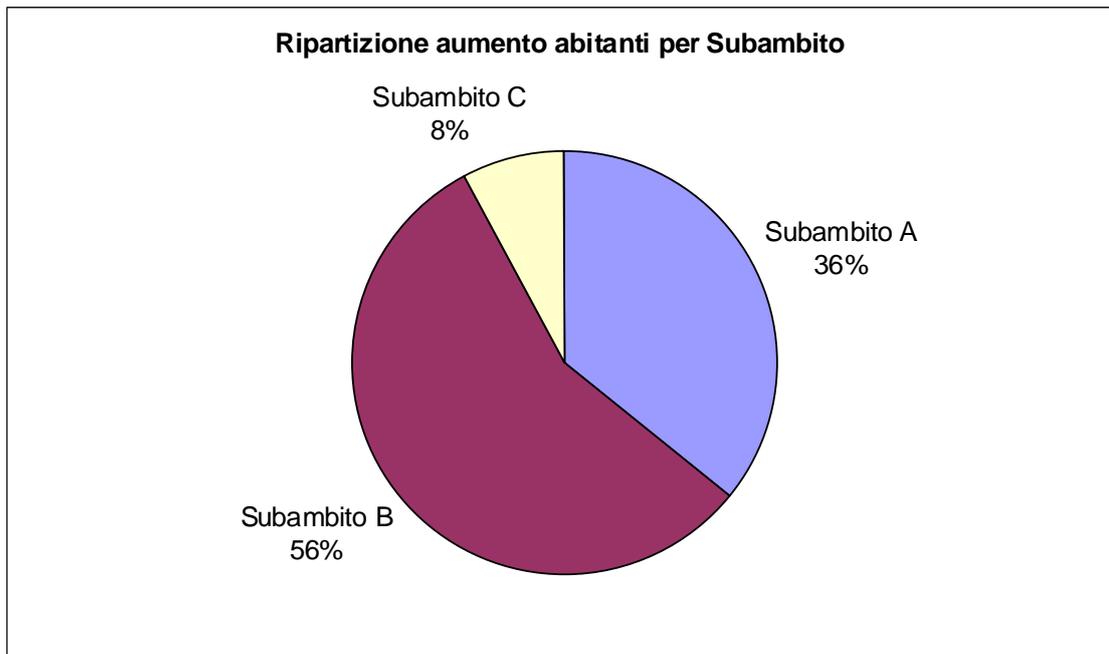
Si precisa che la stima è stata effettuata solo nel caso di superfici con destinazione residenziale e turistica, in quanto tecnicamente simili tra loro e di conseguenza più facilmente stimabili sotto il profilo delle risorse utilizzate.

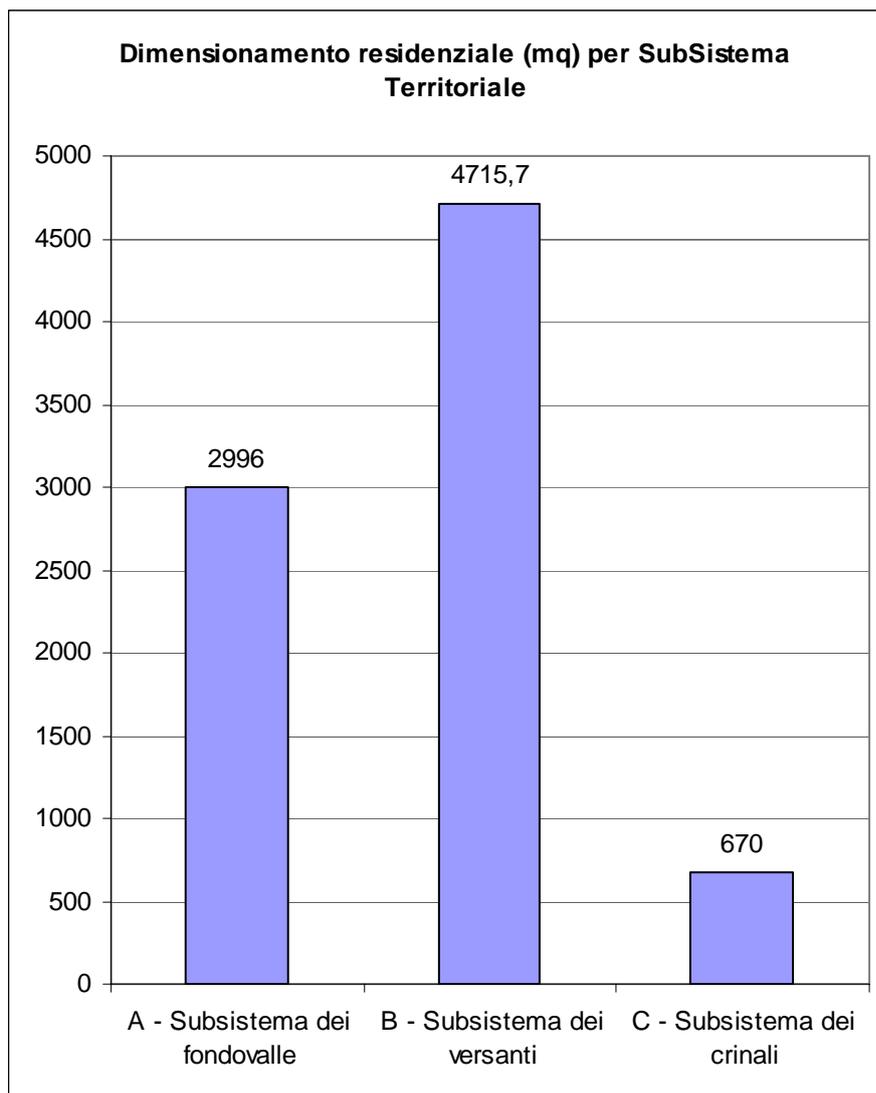
Il sistema delle trasformazioni

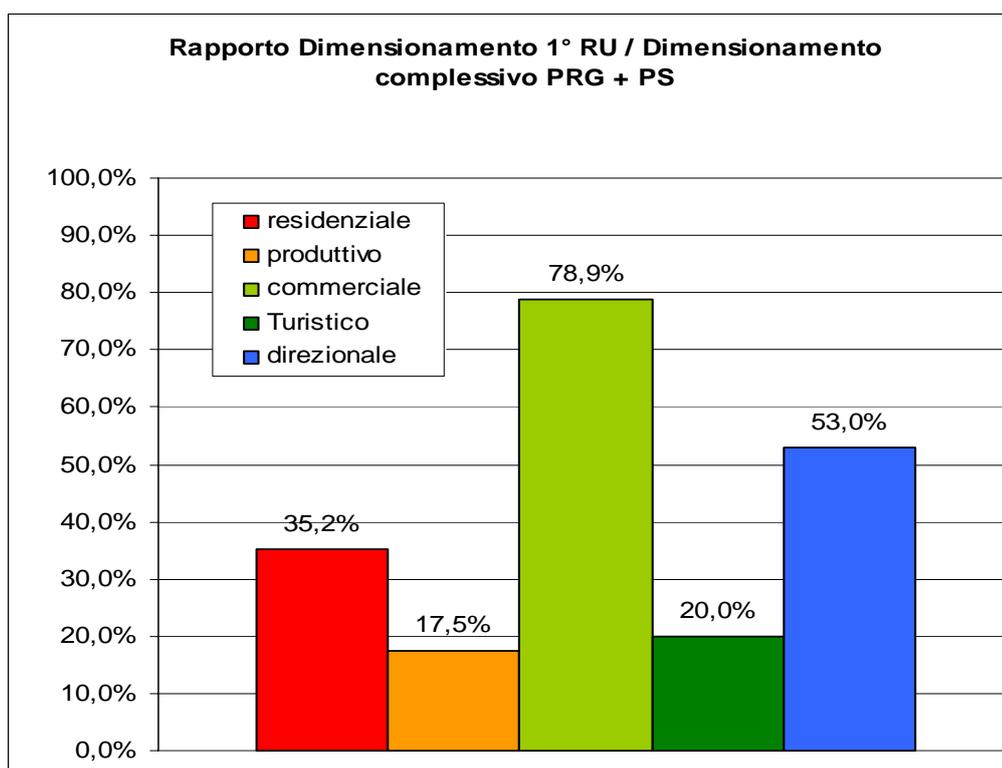
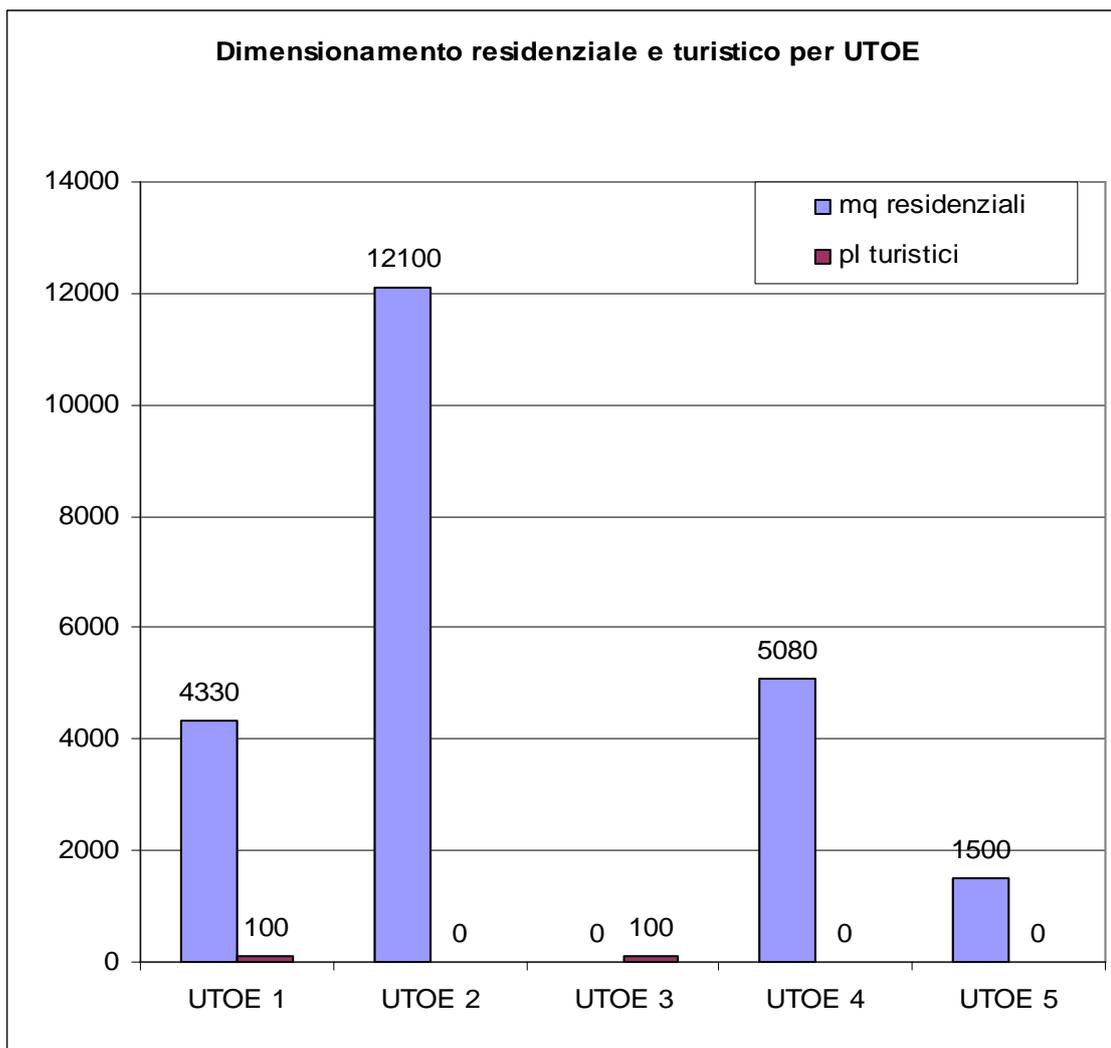
Da un punto di vista territoriale, si nota che il dimensionamento residenziale è presente in tutte le UTOE ad eccezione della 3. Il grafico seguente mostra che le quantità più rilevanti sono presenti nelle UTOE 1, 2, 4. Per ciò che riguarda il sistema turistico, si rilevano aumenti di 100 posti letto nell'UTOE 1 e 3. Le UTOE accolgono anche nuovi dimensionamenti per altre funzioni per un totale di 51298 mq produttivi, 1500 mq commerciali e 3500 mq direzionali.

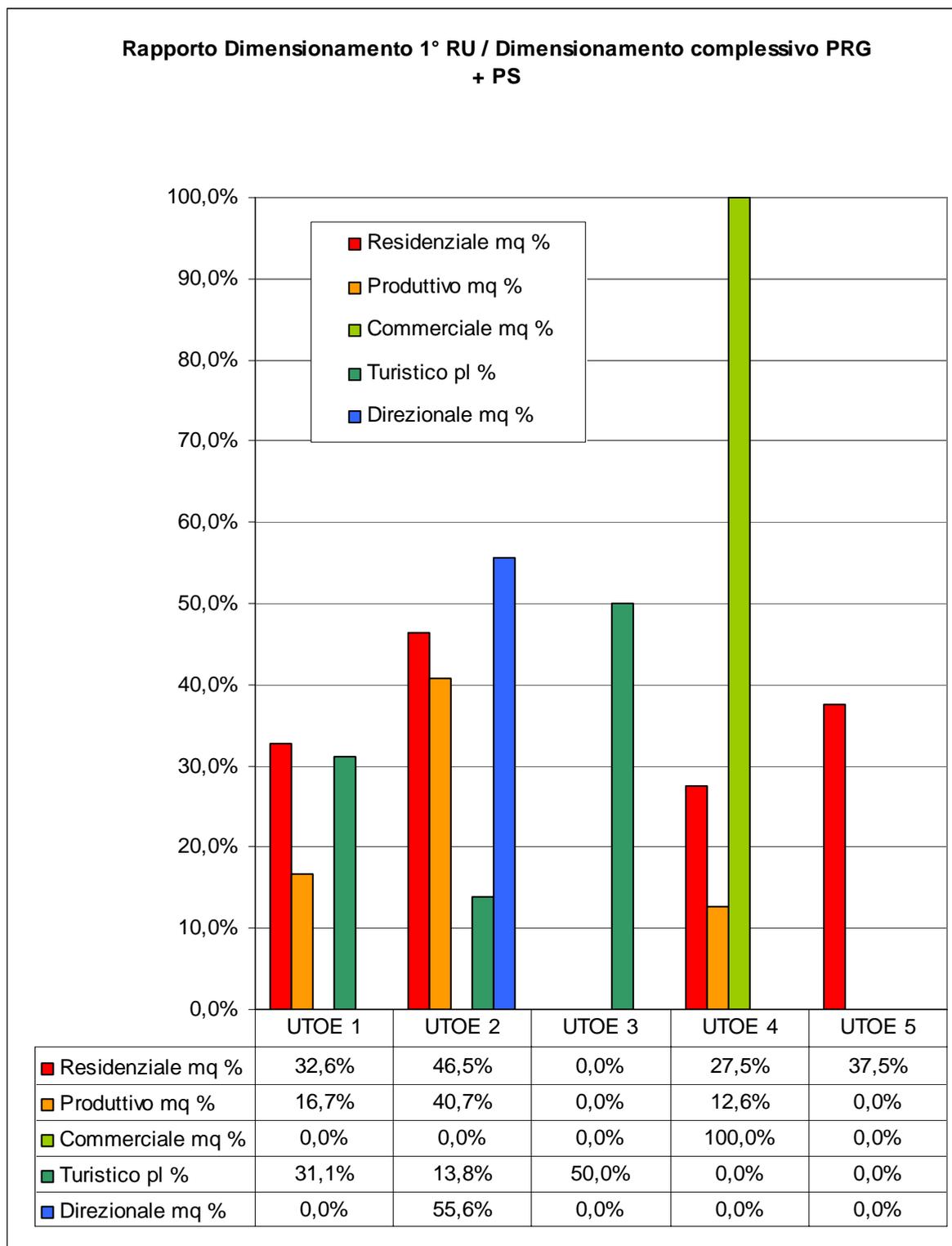
Per quanto riguarda i Subsistemi territoriali, il dimensionamento residenziale complessivo arriva a 8381,7 mq; il Subsistema dei Versanti è quello che presenta la quantità residenziale maggiore (56% del totale).

Nei Subsistemi non si rilevano previsioni di attività produttive, commerciali o direzionali.









Infine, si riporta una tabella riassuntiva del dimensionamento per UTOE che risulta dall'aver sommato il dimensionamento riportato nella "Tabella: DIMENSIONAMENTO 1° RU/previsioni confermate PRG (mq)" e quello riportato nella "Tabella: DIMENSIONAMENTO 1° RU /previsioni PS (mq - pl)". Il dimensionamento del territorio aperto essendo riferito ai subsistemi, non è stato inserito nella tabella riassuntiva in quanto i subsistemi non coincidono con i perimetri delle singole UTOE.

Si evidenzia quindi come il dimensionamento generale del primo Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa sia dato dalle due componenti:

- “Tabella: TERRITORIO APERTO - DIMENSIONAMENTO”
- “Tabella: UTOE - DIMENSIONAMENTO TOTALE 1° RU”

DIMENSIONAM. PRG (mq)			DIMENSIONAM. PS (mq - pl)			Complessivo		
PRG	RU	Residuo	PS	RU	Residuo	PRG +PS	RU	Residuo

UTOE 1

residenziale	2832	2532	300	10430	1798	8632	13262	4330	8932
produttivo	192000	31900	160100	2000	500	1500	194000	32400	161600
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	2500	0	2500						
posti letto PRG	71	0	71	250	100	150	321	100	221
direzionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0

UTOE 2

residenziale	15034	12100	2934	11000	0	11000	26034	12100	13934
produttivo	14320	5514	8806	8500	3784	4716	22820	9298	13522
commerciale	0	0	0	400	0	400	400	0	400
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	13500	2475	11025						
posti letto PRG	386	71	315	125	0	125	511	71	440
direzionale	2500	2200	300	3800	1300	2500	6300	3500	2800

71

UTOE 3

residenziale	530	0	530	3000	0	3000	3530	0	3530
produttivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	0	0	0						
posti letto PRG	0	0	0	200	100	100	200	100	100
direzionale	0	0	0	100	0	100	100	0	100

UTOE 4

residenziale	4492	4492	0	14000	588	13412	18492	5080	13412
produttivo	72000	9600	62400	4200	0	4200	76200	9600	66600
commerciale	0	0	0	1500	1500	0	1500	1500	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	700	0	700						
posti letto PRG	20	0	20	300	0	300	320	0	320
direzionale	0	0	0	200	0	200	200	0	200

UTOE 5

residenziale	700	700	0	3300	800	2500	4000	1500	2500
produttivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

posti letto PRG	0	0	0						
direzionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0

TOTALE

residenziale	23588	19824	3764	41730	3186	38544	65318	23010	42308
produttivo	278320	47014	231306	14700	4284	10416	293020	51298	241722
commerciale	0	0	0	1900	1500	400	1900	1500	400
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	16700	2475	14225						
posti letto PRG	477	71	406	875	200	675	1352	271	1081
direzionale	2500	2200	300	4100	1300	2800	6600	3500	3100

A seguito è riportata una tabella riportante le entità degli effetti ambientali per UTOE e Sub Ambiti e le relative rappresentazioni grafiche.

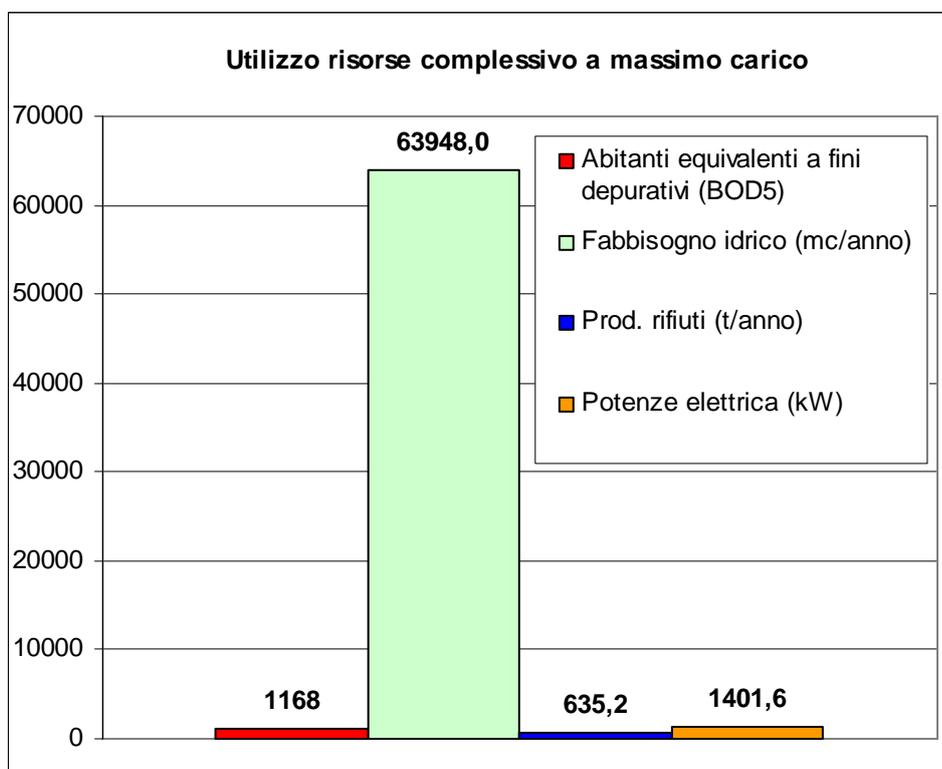
Analisi degli impatti generati da residenza e turistico a scala territoriale per UTOE e Sub sistemi Territoriali																							
	PRG				Piano Strutturale				TOTALE PS + PRG			Abitanti equivalenti a fini depurativi (BOD ₅)			Fabbisogno idrico a max carico			Afflussi fognari (portata lt/sec.)		Produzione rifiuti a max carico			Potenza elettrica (kW)
	mq residenziali	abitanti insediabili	mq turistico	Posti letto equiv.	TOTALE PRG (Ab. + posti letto)	mq residenziale	abitanti insediabili	Posti letto	TOTALE PS (Ab. + posti letto)	abitanti insediabili	Posti letto	TOTALE	giornaliero (mc/giorno)	mensile (mc/30 gg.)	teorico annuale (mc/anno)	giornaliero (kg/giorno)	mensile (t/30 gg.)	teorico annuale (t/anno)	giornaliero (kg/giorno)	mensile (t/30 gg.)	teorico annuale (t/anno)		
UTOE 1	2532	72	0	0	72	1798	51	100	151	123	100	223	33,5	1003,5	12209,3	0,697	332,3	10,0	121,3	267,6			
UTOE 2	12100	346	2475	71	417	0	0	0	0	346	71	417	62,6	1876,5	22830,8	1,303	621,3	18,6	226,8	500,4			
UTOE 3	0	0	0	0	0	0	0	100	100	0	100	100	15,0	450,0	5475,0	0,313	149,0	4,5	54,4	120,0			
UTOE 4	4492	128	0	0	128	588	17	0	17	145	0	145	21,8	652,5	7938,8	0,453	216,1	6,5	78,9	174,0			
UTOE 5	700	20	0	0	20	800	23	0	23	43	0	43	6,5	193,5	2354,3	0,134	64,1	1,9	23,4	51,6			
TOTALE	19824	566	2475	71	637	3186	91	200	291	657	271	928	139,2	4176,0	50808,0	2,900	1382,7	41,5	504,7	1113,6			
Subambito A						2996,0	86	0	86	86	0	86	12,9	387,0	4708,5	0,269	128,1	3,8	46,8	103,2			
Subambito B						4715,7	135	0	135	135	0	135	20,3	607,5	7391,3	0,422	201,2	6,0	73,4	162,0			
Subambito C						670,0	19	0	19	19	0	19	2,9	85,5	1040,3	0,059	28,3	0,8	10,3	22,8			
TOTALE						8381,7	240	0	240	240	0	240	36,0	1080,0	13140,0	0,750	357,6	10,7	130,5	288,0			
TOTALE COMPLESSIVO	19824	566	2475	71	637	11567,7	331	200	531	897	271	1168	175,2	5256,0	63948,0	3,650	1740,3	52,2	635,2	1401,6			

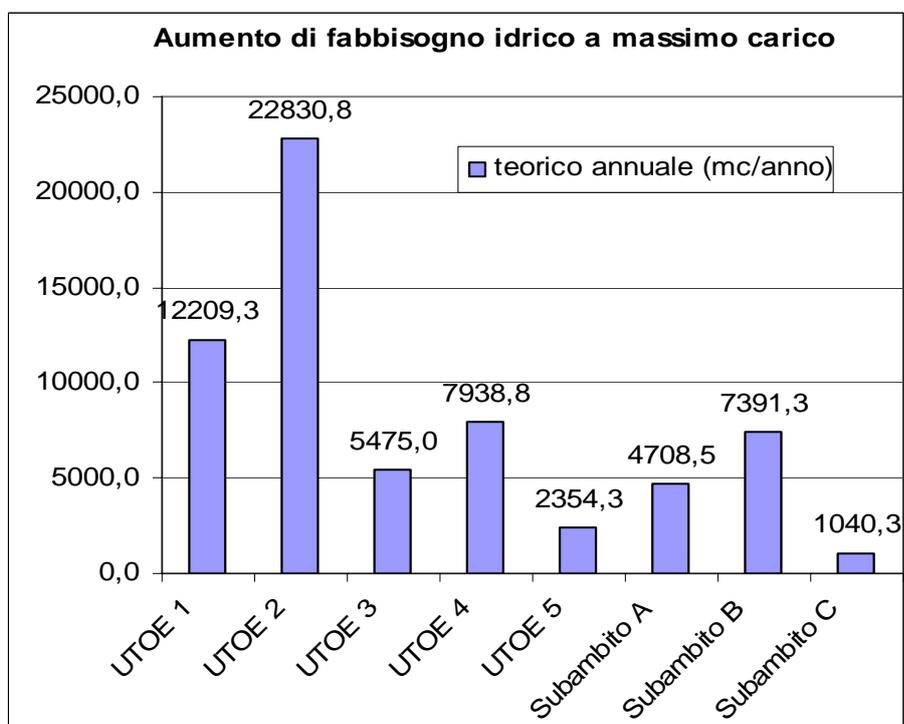
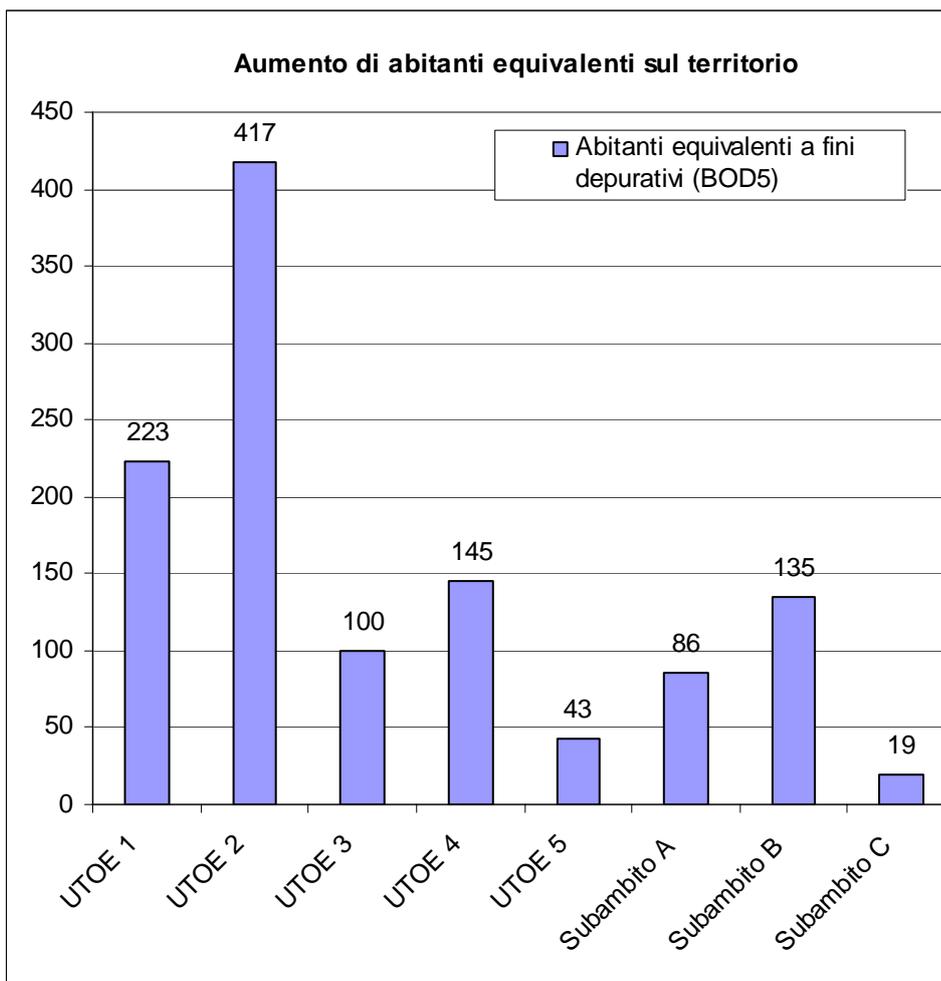
Situazione a scala comunale: il raffronto tra la condizione al tempo t_0 (stato attuale) e la stessa al tempo t_1 (ovvero nell'ipotesi di massimo carico con funzioni residenziali e turistiche realizzate e in funzione) mostra i seguenti aumenti complessivi di risorse e sfruttamento, in percentuale:

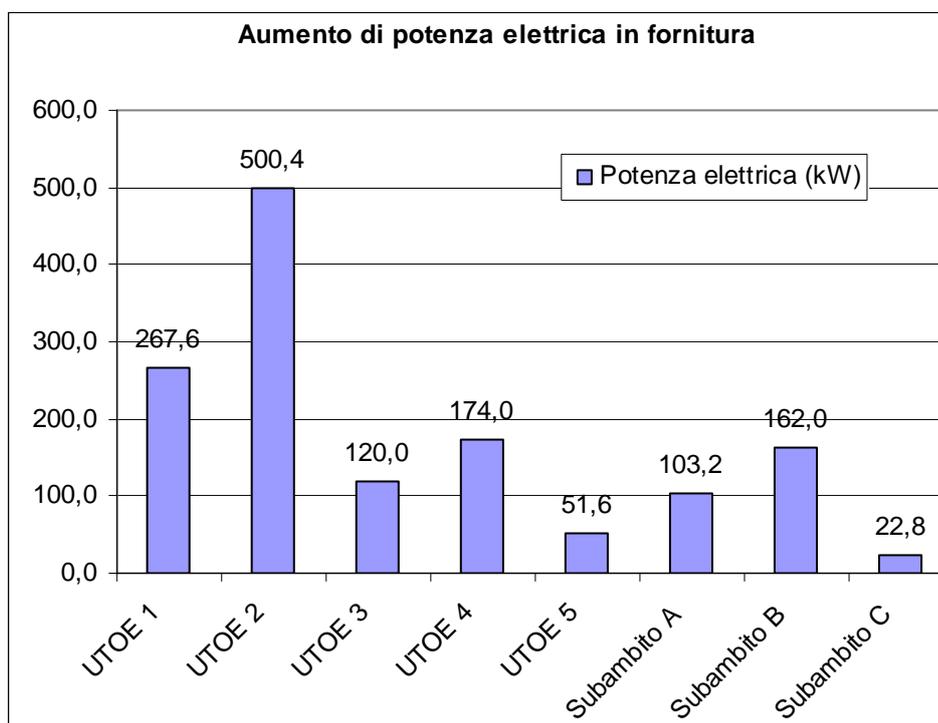
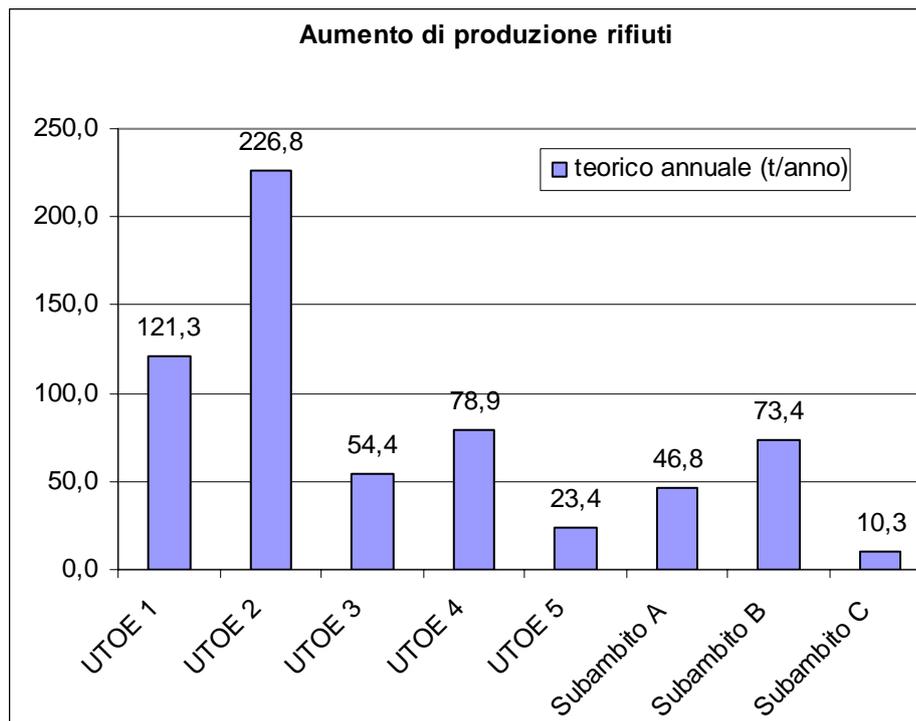
Incremento popolazione (media comunale)	+ 6,7 %
Abitanti equivalenti a fini depurativi (popolazione + posti letto)	+ 6,7 %
Fabbisogni idrici	+ 7,0 %
Rifiuti prodotti	+ 6,8 %

Anche con il dimensionamento definitivo la tabella mostra assenza di forti criticità; gli impatti più rilevanti da RU sono comunque presenti nel caso dei rifiuti prodotti e dei fabbisogni idrici. Si conferma il commento riportato nel Rapporto Ambientale Definitivo in base al quale possibili problemi potrebbero nascere sul fronte degli afflussi fognari, soprattutto nel caso di centri abitati privi di allaccio agli impianti di depurazione.

Situazione dei singoli sistemi: I grafici seguente mostrano come le nuove popolazioni e i carichi sulle risorse dovuti al dimensionamento di RU siano ripartiti sulle risorse e sul territorio comunale.







Confronto tra il dimensionamento 2011 e 2012

Le seguenti tabelle rappresentano un confronto fra il dimensionamento di piano adottato e di piano in approvazione.

Come si nota, le ultime modifiche dimensionali sono irrisorie nella loro entità numerica in rapporto alle quantità dimensionali per UTOE.

In particolare, per quanto riguarda il dimensionamento confermato di PRG, si notano differenze nelle UTOE 1, 2 e 4, per funzioni residenziali, produttive e direzionali.

	2011			2012			Differenza		
	DIMENSIONAM. PRG (mq)			DIMENSIONAM. PRG (mq)			Differenza		
	PRG	RU	Residuo	PRG	RU	Residuo	PRG	RU	Residuo
UTOE 1									
residenziale	2832	2832	0	2832	2532	300	0	-300	300
produttivo	192000	33900	158100	192000	31900	160100	0	-2000	2000
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	2500	0	2500	2500	0	2500	0	0	0
posti letto PRG	71	0	71	71	0	71	0	0	0
direzionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2									
residenziale	15034	12000	3034	15034	12100	2934	0	100	-100
produttivo	14320	5514	8806	14320	5514	8806	0	0	0
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	13500	2475	11025	13500	2475	11025	0	0	0
posti letto PRG	386	71	315	386	71	315	0	0	0
direzionale	2500	2300	200	2500	2200	300	0	-100	100
UTOE 3									
residenziale	530	0	530	530	0	530	0	0	0
produttivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
posti letto PRG	0	0	0	0	0	0	0	0	0
direzionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 4									
residenziale	4492	4380	112	4492	4492	0	0	112	-112
produttivo	72000	9600	62400	72000	9600	62400	0	0	0
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	700	0	700	700	0	700	0	0	0
posti letto PRG	20	0	20	20	0	20	0	0	0
direzionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 5									
residenziale	700	700	0	700	700	0	0	0	0
produttivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

posti letto PRG	0	0	0	0	0	0	0	0	0
direzionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0

TOTALE

residenziale	23588	19912	3676	23588	19824	3764	0	-88	88
produttivo	278320	49014	229306	278320	47014	231306	0	-2000	2000
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	16700	2475	14225	16700	2475	14225	0	0	0
posti letto PRG	477	71	406	477	71	406	0	0	0
direzionale	2500	2300	200	2500	2200	300	0	-100	100

2011

2012

DIMENSIONAM. PS (mq - pl)			DIMENSIONAM. PS (mq - pl)			Differenza		
PS	RU	Residuo	PS	RU	Residuo	PRG	RU	Residuo

UTOE 1

residenziale	10430	1798	8632	10430	1798	8632	0	0	0
produttivo	2000	500	1500	2000	500	1500	0	0	0
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
posti letto PRG	250	100	150	250	100	150	0	0	0
direzionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0

UTOE 2

residenziale	11000	0	11000	11000	0	11000	0	0	0
produttivo	8500	3784	4716	8500	3784	4716	0	0	0
commerciale	400	0	400	400	0	400	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
posti letto PRG	125	0	125	125	0	125	0	0	0
direzionale	3800	1300	2500	3800	1300	2500	0	0	0

UTOE 3

residenziale	3000	0	3000	3000	0	3000	0	0	0
produttivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
posti letto PRG	200	100	100	200	100	100	0	0	0
direzionale	100	0	100	100	0	100	0	0	0

UTOE 4

residenziale	14000	0	14000	14000	588	13412	0	588	-588
produttivo	4200	0	4200	4200	0	4200	0	0	0
commerciale	1500	1500	0	1500	1500	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
posti letto PRG	300	0	300	300	0	300	0	0	0

direzionale	200	0	200	200	0	200	0	0	0
-------------	-----	---	-----	-----	---	-----	---	---	---

UTOE 5

residenziale	3300	800	2500	3300	800	2500	0	0	0
produttivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
posti letto PRG	0	0	0	0	0	0	0	0	0
direzionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0

TOTALE

residenziale	41730	2598	39132	41730	3186	38544	0	588	-588
produttivo	14700	4284	10416	14700	4284	10416	0	0	0
commerciale	1900	1500	400	1900	1500	400	0	0	0
Turistico (PRG - mq; PS - pl)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
posti letto PRG	875	200	675	875	200	675	0	0	0
direzionale	4100	1300	2800	4100	1300	2800	0	0	0

Per quanto riguarda il dimensionamento che il RU attinge dal “nuovo” del Piano Strutturale, si rileva un’unica modifica all’interno dell’UTOE 4 per la funzione residenziale pari a +588 mq.

2. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI AL RU

Il presente capitolo contiene considerazioni inerenti la valutazione delle Osservazioni al Regolamento Urbanistico del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

Si evidenzia che la Valutazione Integrata a cui era sottoposto il RU al momento della sua adozione, comprende anche la valutazione delle Osservazioni sulla base del principio che la valutazione è parte integrante della procedura di formazione del Regolamento Urbanistico.

Del fatto che a queste valutazioni si giunge per via interpretativa, è utile aggiungere qualche commento metodologico.

Accogliere o non accogliere una osservazione è di competenza propria dell'Amministrazione che forma il piano. La scelta utilizza le competenze tecniche del pianificatore, ed oggi anche quelle del valutatore, per quest'ultimo nei campi che gli sono propri, ovvero:

- la trasparenza delle decisioni
- la coerenza delle decisioni assunte nell'occasione (coerenza interna)
- la relazione di queste decisioni con gli strumenti di governo esterni al RU (coerenza esterna)

L'attività di valutazione sulle osservazioni al Regolamento Urbanistico adottato si è sviluppata lungo due direttrici e specificatamente:

- l'analisi delle osservazioni e relative controdeduzioni allo scopo di evidenziare il complessivo processo di decisione dell'Amministrazione/pianificatore al loro riguardo,
- l'espressione di considerazioni.

Analisi delle osservazioni e relative controdeduzioni

Sono state presentate complessivamente 314 osservazioni di cui 268 nei termini temporali stabiliti dall'Amministrazione Comunale (il 27.12.2011) e 21 successivamente alla scadenza di tali termini.

Tutte le osservazioni pervenute sono state istruite dall'Ufficio *Servizio Urbanistica ed Edilizia* e a tal fine sono state predisposte delle Schede, una per ogni osservazione, in cui è riportato:

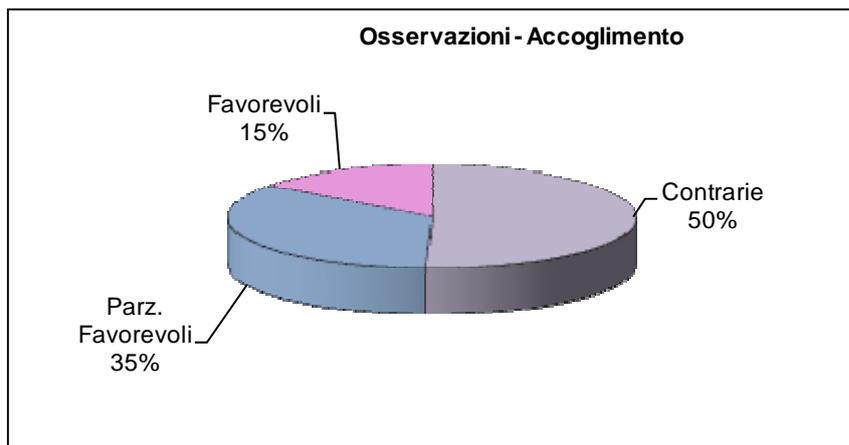
- il parere dell'ufficio Servizio Urbanistica ed Edilizia, articolato in *Favorevole, Contrario, Parzialmente Favorevole*;
- la motivazione tecnica del parere espresso;
- il parere della Giunta Comunale (*Conforme o Difforme*)
- il parere della Commissione Ambiente e Territorio (*Conforme o Difforme*);
- uno spazio riservato alla votazione del Consiglio Comunale;
- le conseguenze che l'accoglimento/il respingimento/il parziale accoglimento dell'osservazione produce sul Regolamento Urbanistico e quindi sui suoi elaborati.

Dall'analisi delle Schede si evince che il parere dell'Ufficio *Servizio Urbanistica ed Edilizia*, in merito ai contenuti dell'osservazioni, è

- *Favorevole* per 46 osservazioni (di cui 41 per osservazioni presentate nei termini e 5 per quelle arrivate dopo il 27 dicembre)
- *Contrario* per 158 osservazioni (di cui 145 per osservazioni presentate nei termini e 13 per quelle arrivate dopo il 27 dicembre)
- *Parzialmente favorevole* per 109 osservazioni (di cui 102 per osservazioni presentate nei termini e 7 per quelle arrivate dopo il 27 dicembre).

Si evidenzia che per l'osservazione n. 139 l'Ufficio non ha espresso parere in quanto i contenuti sono stati ritenuti di stretta competenza del Consiglio Comunale.

Di seguito si riporta un grafico che evidenzia le percentuali di osservazioni con giudizio Favorevole, Parzialmente favorevole e Contrario dell'Ufficio.



I contenuti di tutte le osservazioni e dei pareri formulati dall'Ufficio sono stati discussi, durante 26 sedute dalla Commissione Ambiente e Territorio, si sottolinea che una delle sedute è stata aperta ai tecnici e ad una ha partecipato il Comitato di Spedaletto.

Dalle Schede delle Osservazioni emerge che la Giunta Comunale ha espresso un parere difforme rispetto a quello dell'Ufficio Servizio Urbanistica ed Edilizia in merito ad 11 osservazioni e nello specifico:

n. osservazione	Contenuti/Conseguenze
13	Attività produttiva (nuova area)
25	Eliminazione area IC
28	Frazionamento tessuti T3 e T4
38	Frazionamento tessuti T3 e T4
64	Attività produttiva (modifica scheda – incremento SUL)
120	Specifica condizioni per applicazione perequazione scheda ATRU
195	Frazionamento tessuti T3 e T4
237	Attività produttiva (incremento SUL)
245	Attività produttiva (incremento SUL)
B9	Attività produttiva (incremento SUL)
B19	Maggiori possibilità intervento di trasformazione

A seguito delle modifiche richieste dalla Giunta, l'Ufficio non ha mutato il proprio parere in 4 casi. Dalle Schede delle Osservazioni emerge che il parere della Commissione risulta difforme rispetto a quello dell'Ufficio per 41 casi e nello specifico:

n. osservazione	Contenuti/Conseguenze
3	Incremento grado di intervento
5	Condizione di attuazione ATP
6	Attribuzione classificazione edificio c.u.
18	Previsione nuova ATRU
31	Modifica contenuti scheda ATRU
39	Modifica NTA
40	Redazione nuova scheda Allegato 1 alle NTA
54	Modifica NTA
59	Frazionamento tessuti T3 e T4
78	Diversa classificazione edificio
80	Individuazione intervento puntuale
81	Modifica NTA
82	Modifica contenuti scheda ATRU
118	Modifica NTA

n. osservazione	Contenuti/Conseguenze
122	Modifica NTA
126	Modifica contenuti scheda ATRU
136	Diversa classificazione edificio
137	Incremento grado di intervento
138	Diversa classificazione edificio
142	Diversa classificazione edificio
145	Incremento grado di intervento
151	Frazionamento tessuti T3 e T4
164	Frazionamento tessuti T3 e T4
180	Modifiche alla risposta dell'ufficio
181	Incremento grado di intervento
186	Diversa individuazione tessuto
189	Modifica NTA
196	Incremento grado di intervento
213	Incremento grado di intervento
218	Modifica NTA
223	Modifica NTA
243	Modifica condizioni di attuazione ATP
246	Modifica NTA
248	Frazionamento tessuti T3 e T4
253	Modifica NTA
254	Modifica NTA
265	Modifica NTA
PEC6	Modifica NTA
PEC8	Modifica NTA
PEC18	Modifica NTA
PEC19	Modifica NTA

La Commissione ha inoltre espresso un parere Conforme a quello della Giunta ma Diforme a quello dell'Ufficio in 11 casi.

A seguito delle modifiche richieste dalla Commissione, l'Ufficio non ha mutato il proprio parere in 9 casi.

Considerazioni conclusive

L'accoglimento delle osservazioni non modifica l'impianto delle valutazioni e quindi non vi è nulla da aggiungere sulla coerenza interna ed esterna del Regolamento Urbanistico e sulla relativa analisi degli effetti.

Si conferma quindi che i contenuti delle osservazioni accolte o parzialmente accolte sono migliorativi in termini di interessi pubblici e collettivi.

Inoltre si può sostenere circa le attività produttive che la Giunta ha modificato il proprio orientamento, rispetto alle linee programmatiche formulate con la deliberazione n. 195 del 26.10.2009, alla luce del mutato scenario economico, peraltro in rapida evoluzione (in senso negativo). Per questo, al fine di incentivare e favorire le attività produttive di reddito, specialmente in questo periodo di difficile congiuntura economica, la Giunta ha proposto di accogliere le osservazioni che richiedevano l'incremento dei posti letto realizzabili o l'incremento di SUL finalizzata alla realizzazione o all'espansione di attività produttive.

Le modifiche apportate alle Tavole di progetto, alle Norme, ai relativi Allegati del RU in seguito al parere favorevole espresso per alcune osservazioni hanno contribuito a integrare gli elaborati cartografici ed il testo normativo, inserendo elementi di aggiornamento, di specifica e di revisione.

Un aspetto di particolare rilievo conseguente all'accoglimento dell'osservazione formulata dalla Regione Toscana, in merito alle aree PEQ è stato quello di definire per ogni ambito di atterraggio, attraverso la redazione di specifiche schede, le dotazioni pubbliche richieste, la SUL massima realizzabile, l'altezza massima ed il numero dei piani. Conseguentemente, è stato eliminato il ricorso a successive varianti all'atto di governo (modifica alle Norme tecniche di attuazione). Il piano attuativo interessa tutta l'area di decollo e tutta l'area di atterraggio, anche con più decolli.

3. SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Al fine di dare atto del processo di valutazione per le aree di trasformazione contenute nel RU, di seguito si riporta l'elenco delle schede delle aree di trasformazione in approvazione.

Schede modificate a seguito di accoglimento osservazioni	Schede non modificate
AT 04	AT 06
AT 18 A e B	AT 08
AT 30	AT 33
ATP 16	AT 37
ATP 22	AT 39
ATP 24	ATP 23
ATP 27	ATP 29
ATP 28	ATRP 26
ATRU 01	ATRU 10
ATRU 02	ATRU 11
ATRU 03	ATRU 17 A e B
ATRU 07	ATRU 31
ATRU 09	ATRU 36
ATRU 12	AT 40
ATRU 13	AT 42
ATRU 15	ATRU 20
ATRU 19	ATRU 21
ATRU 25	

Le schede elencate sono allegate alla presente relazione e modificano l'elaborato denominato "Schede di valutazione degli Ambiti di Trasformazione"