



Comune di Tavarnelle Val di Pesa
Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO, APPROVATO CON
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.34 DEL 1/07/2008, PER
LA TRASLAZIONE DELL'AREA DI NUOVO IMPIANTO DI CUI ALL'ART.99
"SCHEDE NI N.12 – CHIANTIGIANA SAMBUCA" E CONTESTUALE
APPROVAZIONE DEL RELATIVO PIANO ATTUATIVO**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS E
VALUTAZIONE INTEGRATA**

ire_X:\PRATICHE\UR\Ur09_5 checucci\VARIANTE_RUC\VI_VAS\VI_VAS_Sambuca NI12_def.doc

- 1 -

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA
Piazza Matteotti n. 39 50028 Tavarnelle Val di Pesa (FI)
Tel. Centralino 055 805081 Fax 055 8050417
e-mail urbanistica@comune.tavarnelle-val-di-pesa.fi
P.I. 01216860484



Member of CISQ Federation

RINA

ISO 14001:2004
Certified Environmental System





ASPETTI METODOLOGICI

Il presente documento costituisce parte integrante della procedura di variante al RU ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005, in quanto "Documento preliminare" di cui all'art. 22 e all'allegato 1 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di attuazione dell'art. 11, comma 5, della L.R. n.1/2005 in materia di valutazione integrata".

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, approvato nel 2008, è stato redatto in conformità alla L.R. n.1/2005, e contiene, quindi, la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni indotte e indica sia le condizioni alla trasformabilità che la mitigazione degli impatti previsti e attesi.

La variante al Regolamento Urbanistico consiste nella traslazione del comparto dell' area Nuovo Impianto "NI n. 12 via Chiantigiana- Sambuca", destinata alla realizzazione di un intervento residenziale con volumetria massima di mc.1000 (estendibili a mc 1500 nel caso in cui l'intervento venga realizzato con criteri di sostenibilità ambientale) e l'attuazione dell'intervento in essa previsto. Tale intervento è disciplinato all'art. 99 delle nta del vigente Regolamento Urbanistico e rappresentato nella tavola n.13 Sambuca sud - UTOE n.2, riportato in estratto nella specifica scheda della NTA. La modifica del comparto è stata proposta con il Piano Attuativo presentato dalla proprietà dell'area. La F.lli Checucci snc, proprietaria del lotto edificatorio come previsto nel vigente RUC, è proprietaria anche dell'area a sud del comparto, attualmente destinata "Verde Agricolo Urbano"; tale circostanza ha permesso alla stessa Società di proporre la traslazione del comparto. La modifica proposta si rende inoltre necessaria per ubicare gli edifici in progetto ad una distanza maggiore di 200 m dal cimitero della Sambuca. La non possibilità di deroga a tale limite, per interventi che non abbiano un interesse pubblico, è stato confermato dalla recente giurisprudenza in materia di vincolo cimiteriale ed in particolare dalla sentenza n.8621 della Corte di Cassazione, Sezione III, del 26 gennaio 2009 e dalla sentenza n.1815 del T.A.R. Toscana, Sezione III, del 11 giugno 2010.

Si fa inoltre presente che la nuova soluzione, rispetto alla vigente previsione del RUC, propone una collocazione del lotto e dell'edificio più vicina all'abitato della Sambuca e in prossimità con il fabbricato esistente anch'esso localizzato a ovest della strada provinciale Chiantigiana n.49.

Per quanto attiene la fattibilità geologica dell'area di cui trattasi il vigente RUC impone comunque, per l'attuazione dell'intervento, l'approvazione di una variante urbanistica accompagnata da idonei studi geologici in quanto ricadente in classe elevata (4) di pericolosità geologica. La nuova localizzazione proposta è relativa ad un'area avente le stesse caratteristiche di pericolosità geologica della vigente previsione e sarà pertanto seguita la procedura già definita nella relativa scheda della fattibilità geologica. La proposta di Piano presentata dalla società F.lli Checucci snc rende comunque necessaria una variante al RUC, come previsto al comma 4 dell'art.65 della LR 1/2005 che prevede la contestuale adozione e approvazione della variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo.

La variante di cui si tratta risulta sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS per effetto dell'art. 5, comma 3, della L.R. 10/2010 e a valutazione integrata, ai sensi dell'art.11 comma 1 della Legge Regionale 1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione n. 4/R del 09/02/2007.

Considerato inoltre che ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2010 la VAS, ove prescritta, viene effettuata nell'ambito del processo di valutazione integrata, si è ritenuto di dare conto di entrambe le valutazioni e redigere il presente documento che illustra la variante urbanistica e contiene le informazioni e i dati necessari per l'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della legge regionale 10/2010, e negli articoli 5 e 6 del D.P.G.R. 4R/2007.



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

La verifica di assoggettabilità della variante viene svolta secondo i seguenti criteri individuati nell'allegato 1 alla L.R. n.10/2010:

Caratteristiche del Piano, tenuto conto dei seguenti elementi:

a) In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

Nel Regolamento Urbanistico sono definite, all'art. 99 delle Norme Tecniche per l'Attuazione, le Aree di Nuovo Impianto "NI" comprese all'interno delle UOTE, per le quali si prevedono interventi di nuova edificazione secondo i parametri urbanistici ed edilizi definiti nelle specifiche schede di riferimento. Tali previsioni, per le aree che non ricadono in zone soggette a vincolo paesaggistico, si attuano con intervento diretto a condizione che il progetto rispetti fedelmente, oltre ad i parametri definiti nella scheda, la configurazione urbanistica rappresentata nella relativa tavola del RU. Lo stesso articolo ammette la possibilità di variare la configurazione del lotto, fatti salvi i parametri urbanistici ed edilizi previsti nella specifica scheda, con la presentazione di apposito Piano Attuativo, necessario inoltre per le aree interessate dal vincolo paesaggistico.

Le trasformazioni previste dalla variante non comportano modifiche all'estensione del lotto nè ai parametri urbanistici ed edilizi definiti nella specifica scheda di riferimento né al dimensionamento del RUC. Le modifiche consistono nella traslazione del comparto che assume una diversa configurazione e localizzazione degli edifici dettata dall'orografia e corografia dell'area. Nel comparto proposto si prevede la realizzazione di un unico fabbricato, ubicato in prossimità della strada provinciale chiantigiana n.49.

La nuova soluzione, rispetto alla vigente previsione del RUC, propone una collocazione del lotto e dell'edificio più vicina all'abitato della Sambuca e in prossimità con il fabbricato esistente anch'esso localizzato a ovest della strada provinciale.

Inoltre la previsione di viabilità pubblica prevista nella scheda del RUC, per la quale è stata verificata la proprietà della Provincia, è stata meglio identificata come fascia verde di corredo alla viabilità e computata come viabilità pubblica esistente.

Per quanto attiene la fattibilità geologica dell'area di cui trattasi il vigente RUC impone comunque, per l'attuazione dell'intervento, l'approvazione di una variante urbanistica accompagnata da idonei studi geologici in quanto ricadente in classe elevata (4) di pericolosità geologica. La nuova localizzazione proposta è relativa ad un'area avente le stesse caratteristiche di pericolosità geologica della vigente previsione e sarà pertanto seguita la procedura già definita nella relativa scheda della fattibilità geologica. In particolare si fa presente che con il piano si propone la modifica della classe di pericolosità geologica da livello P4 a P3 e la conseguente modifica del livello di fattibilità che viene portato a F3. Tali valutazioni, eseguite nelle indagini geologiche del Piano Attuativo, sono supportate dalle indagini geofisiche e geognostiche eseguite sull'area e relazionate nella documentazione allegata alla proposta del Piano. Le indagini geologiche saranno pertanto verificate dalla competente struttura regionale a seguito del deposito degli stessi indagini, ai sensi dell'art.62 della LR 1/2005, in quanto a controllo obbligatorio.

b) In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Come già rilevato la variante non comporta modifiche all'estensione del lotto nè ai parametri urbanistici ed edilizi definiti nella specifica scheda di riferimento né al dimensionamento del RUC. Infatti la previsione volumetrica del RUC per l'area di cui trattasi è invariata, come l'area

- 3 -

ire_X:\PRATICHE\UR\Ur09_5 checcucci\VARIANTE_RUC\VI_VAS\VI_VAS_Sambuca NI12_def.doc



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

del lotto destinata all'edificazione. La traslazione proposta, come si rileva dalla tavola 6 del piano attuativo, non comporta modifica all'estensione complessiva del lotto, salvo un modesto incremento dell'area destinata a "pertinenza degli edifici" (entro la quale dovranno essere localizzati gli edifici), a scapito dell'area destinata a verde privato, classifica all'art.39 nel RUC come "Verde Urbano Privato"; ciò è dovuto ad una diversa soluzione progettuale proposta condizionata anche dell'ubicazione dalla strada privata esistente.

In riferimento al dimensionamento del RUC anche in ordine all'estensione della aree classifica ai sensi del DM 1444/68 non si rilevano modifiche. Infatti la variante proposta non comporta variazione all'estensione delle aree destinate a "Verde Agricolo Urbano" (art. 40 delle NTA del RUC), corrispondenti alle zone E del DM 1444/68 incluse nelle UTOE, come all'aree di "Nuovo Impianto" corrispondenti alle zone C del DM 1444/68. La nuova previsione conserva inoltre i parametri urbanistici ed edilizi, definiti nella citata scheda "NI n. 12 via Chiantigiana- Sambuca" dell'art. 99 delle NTA.

Risulta altresì invariato il dimensionamento del lotto in relazione alle quantità volumetriche definite nel Piano Strutturale e nello stesso RUC, riportate nella relazione del Regolamento al titolo "sintesi del dimensionamento del Regolamento Urbanistico comparato con le previsioni del Piano Strutturale" dove, per l'area "NI n.12 via Chiantigiana- Sambuca", la volumetria massima prevista è pari a mc. 1500.

Pertanto la variante risulta pienamente coerente con lo strumento di pianificazione territoriale ovvero con il Piano Strutturale vigente, in quanto finalizzata al raggiungimento dell'obiettivo di una ottimizzazione e miglioramento della funzionalità della previsione esistente.

Il P.S., pur non scendendo al livello conformativo dell'uso dei suoli, definisce lo "*Statuto dei Luoghi*", che raccoglie, riconosce e definisce le "*risorse essenziali*" del territorio comunale, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile della comunità locale ed assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse stesse.

A questo scopo lo statuto dei luoghi individua, definisce e descrive le invarianti strutturali del territorio, da sottoporre a tutela e valorizzazione, esse sono quel complesso di elementi fisici, puntuali, lineari, diffusi, o categorie di beni, la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio comunale.

Per ciascuna delle invarianti individuate, lo statuto dei luoghi, sulla base delle indagini storico territoriali e ambientali contenute nel quadro conoscitivo, indica gli obiettivi di governo del territorio e gli indirizzi di gestione e tutela. Tra tali salvaguardie nessuna incide sull'attuabilità degli interventi previsti dalla variante, salvo quanto già relazionata al precedente punto a) circa la fattibilità geologica dell'intervento.

Per quanto attiene il vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune la variante al R.U. non modifica le destinazioni d'uso dell'area. Tale area risulta essere inserita in Classe III idonea alla destinazione residenziale. Si può pertanto affermare che la variante stessa risulta conforme alle previsioni del P.C.C.A.

Per quanto attiene al P.T.C. della provincia di Firenze, non sono da segnalare rilievi o criticità di alcun tipo per l'area in oggetto al contrario è da segnalare che la nuova soluzione, rispetto alla vigente previsione del RUC, propone una collocazione del lotto e dell'edificio più vicina all'abitato della Sambuca e in prossimità con il fabbricato esistente anch'esso localizzato a ovest della strada provinciale.

Per quanto attiene al vigente Piano di Indirizzo Territoriale della regione Toscana, approvato con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007, non sono parimenti da segnalare rilievi o criticità di rilievo, anche per il fatto che gli interventi indotti dalla variante sono destinati ad avvenire nel contesto urbanizzato e non nel territorio rurale.

Si segnala che l'area oggetto di variante è compresa nei beni paesaggistici e culturali di cui al D.Lgs. 22.1.2004 n.42 e che la nuova soluzione proposta è stata valutata in conferenza dei



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

servizi ai sensi dell'art.36 del PIT, costituita dalla Regione Toscana, Provincia di Firenze, Soprintendenza per i Beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologi e dal Comune, in data 27/10/2011, la quale ha verificato per il Piano Attuativo proposto, il rispetto la specifica disciplina paesaggistica del PIT. Nella stessa Conferenza la Provincia di Firenze ha segnalato al Comune il rispetto delle condizioni poste nel parere (prot. n.0185104/2011) sulla viabilità, preventivamente richiesto dal Comune;

Per quanto concerne l'influenza con i piani sovraordinati in relazione alla fattibilità geologica e idrogeologica si richiama quanto già precedentemente descritto e si rileva che tale area non ricade in aree sottoposte a salvaguardie del P.A.I. e non rientra in nessuna categoria per quanto riguarda il rischio idraulico; per quanto attiene il rischio di frana l'area in oggetto è classificata con livello moderato PF1.

In ragione di quanto sopra si può sostenere che tale variante influenza relativamente con altri piani e programmi, inclusi quelli sovraordinati in relazione alla tutela e salvaguardia degli assetti urbani, paesaggistici e territoriali.

c) La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Il Regolamento Urbanistico, allo scopo di incentivare la qualità degli interventi edilizi, ha introdotto la possibilità di attribuire incentivi volumetrici agli interventi realizzati con criteri di sostenibilità ambientale.

Per l'intervento di cui trattasi il vigente Regolamento Urbanistico, prevede una volumetria massima di mc. 1000 estendibile a mc. 1500 nel caso che l'intervento venga realizzato con "criteri di sostenibilità ambientale". Con la variante si mantiene la stessa previsione.

Si fa presente che per ottemperare alle previsioni del Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1/7/2008, l'Amministrazione comunale ha approvato, con delibera del Consiglio Comunale n.69 del 9/12/2008, l'allegato B al Regolamento Edilizio relativo ai "criteri di sostenibilità ambientale degli edifici", elaborati prendendo a riferimento le tematiche oggetto delle "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana, redatte a loro volta in ottemperanza a quanto disposto al Titolo VII, Capo III della LR 1/2005. A seguito della pubblicazione del DPR 2 aprile 2009 n.59 "Regolamento di attuazione dell'art.4, comma1, lettera a) e b) del DLgs 19/8/2005 n.192, concernente attuazione alla direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia" ed del DM 26 giugno 2009 "le linee guida nazionali per la certificazione energetica", disciplina la certificazione energetica degli edifici, si è reso necessario adeguare l'allegato B del Regolamento Edilizio Comunale alla vigente normativa nazionale. I requisiti minimi obbligatori introdotti nel vigente R.E. per tutti interventi di nuova costruzione e per altre categorie di intervento, derivanti dagli obblighi della vigente normativa nazionale, hanno elevato la qualità ambientale minima di tutte le previsioni di nuova edificazione del RU. Inoltre, nel caso specifico, la realizzazione dell'intervento con l'incremento volumetrico previsto dal RU dovrà garantire il rispetto nell'edificazione degli ulteriori limiti all'uopo fissati nella stesso R.E.

d) Problemi ambientali relativi al piano o programma.

e) Rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

In considerazione di quanto precedentemente esposto, per la variante di cui trattasi non si rilevano problemi ambientali e ne si ritiene che tale variante rivesta alcun rilievo circa l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.



Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate in considerazione dei seguenti elementi:

- a) *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti*: E' ragionevole presumere che gli interventi indotti dalla variante saranno attuati in quanto la presente variante è stata proposta dai soggetti attuatori dell'intervento;
- b) *carattere cumulativo degli impatti e natura trasfrontaliera degli impatti*: considerato che la variante è relativa esclusivamente alla modifica di una vigente previsione urbanistica, finalizzata alla realizzazione di un unico edificio ad uso residenziale, non si prevedono gli impatti analizzati;
- c) *rischi per la salute umana e per l'ambiente*: per la stessa considerazione sopra esposto si prevedono i rischi analizzati;
- d) *entità ed estensione nello spazio degli impatti*: l'area oggetto di intervento è ubicata nella frazione di Sambuca e pertanto non si prevedono gli impatti analizzati.
- e) *valore di vulnerabilità dell'area*: data la localizzazione, le dimensioni del lotto e le modeste modifiche previste non si prevedono gli impatti analizzati;
- f) *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*: data la localizzazione, e modeste modifiche previste non si prevedono gli impatti analizzati.

SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

Riguardo alle valutazioni in atto sulla variante urbanistica, sono state eseguite le seguenti azioni:

- in data 3/2/2011 è stato richiesto ai gestori dei servizi pubblici (Safi/Quadrifoglio spa, Toscana Energia spa, Publiacqua spa, Enel spa e Telecom Italia spa) e alla Provincia di Firenze (settore viabilità e mobilità) i preventivi pareri circa la fattibilità dell'intervento in relazione alle infrastrutture e alla rete dei sottoservizi presenti nell'area di cui trattasi. Ad oggi risultano essere pervenuti i pareri della Provincia di Firenze sulla viabilità e della Telecom spa. Le società Quadrifoglio spa, Toscana Energia spa, Publiacqua spa ed Enel saranno sollecitate all'emissione del parere già richiesto, nei tempi previsti per la seguente valutazione;

- il Piano Attuativo proposto è stato valutato, ai fini della tutela paesaggistica ai sensi dell'art.36 del PIT, dalla Conferenza dei Servizi costituita dalla Regione Toscana, Provincia di Firenze, Soprintendenza per i Beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologi e dal Comune. La conferenza in data 27/10/2011 ha verificato il rispetto la specifica disciplina paesaggistica del PIT. Nella stessa Conferenza la Provincia di Firenze ha segnalato al Comune il rispetto delle condizioni poste nel parere (prot. n.0185104/2011) sulla viabilità, preventivamente richiesto dal Comune.

Sono individuati i seguenti enti, autorità e organi di controllo da consultare nell'ambito del processo di Valutazione Integrata nonché ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 22 della Legge Regionale 10/2010:

- Regione Toscana – Giunta Regionale – settore Sperimentazione e Apporti Collaborativi per gli strumenti della pianificazione delle province e dei comuni;

- Regione Toscana- Ufficio Tecnico del Genio Civile – Area Vasta Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo;

- Provincia di Firenze;

- Azienda U.S.L. n°10;

- A.R.P.A.T. Servizio Provinciale di Firenze;

- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Firenze.



VALUTAZIONE INTEGRATA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, approvato nel 2008, è stato redatto in conformità alla L.R. 1/05, e contiene, quindi, la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni indotte e indica sia le condizioni alla trasformabilità che la mitigazione degli impatti previsti e attesi.

L'attività di valutazione, nel rispetto del D.Lgs. 152/06, viene condotta al fine di verificare la sussistenza di impatti negativi significativi sull'ambiente e i beni culturali e verifica, ai sensi dell'art. 11 c. 1 della L.R. 1/05, le coerenze interne ed esterne dello strumento e la valuta gli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Stante il modesto livello della trasformazione prevista dalla variante riguardante anche ai sensi dell'art. 6 c. 3 del D.Lgs. 152/06 competente, ai fini della coerenza con l'art. 11 c. 1 della L.R. 1/05, si ritiene che la valutazione avvenga in fase unica, giusto quanto previsto dall'art. 4, comma 4, del Regolamento Regionale 4/R, procedendo contestualmente alle valutazioni previste dagli articoli da 5 a 10 dello stesso Regolamento quali:

- 1) la coerenza esterna dell'atto di governo del territorio in formazione rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale
- 2) la fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione
- 3) l'individuazione di idonee forme di partecipazione
- 4) la probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio
- 5) la valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi
- 6) la coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi dell'atto di governo del territorio;
- 7) la valutazione in modo integrato degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio

Il processo di valutazione e lo studio dei criteri di valutazione sono stati eseguiti nell'ambito del Piano Attuativo per quanto attiene l'attuazione dell'intervento ed integrato con la valutazione relative alla variante urbanistica



PROCESSO DI VALUTAZIONE

1. Coerenza esterna dell'atto di governo del territorio

Come già rilevato la variante non comporta modifiche all'estensione del lotto nè ai parametri urbanistici ed edilizi definiti nella specifica scheda di riferimento né al dimensionamento del RUC. Infatti la previsione volumetrica del RUC per l'area di cui trattasi è invariata, come l'area del lotto destinata all'edificazione. La traslazione proposta, come si rileva dalla tavola 6 del piano attuativo, non comporta modifica all'estensione complessiva del lotto, salvo un modesto incremento dell'area destinata a "pertinenza degli edifici" (entro la quale dovranno essere localizzati gli edifici) a scapito dell'area destinata a verde privato, classifica all'art.39 nel RUC come "Verde Urbano Privato"; ciò è dovuto ad una diversa soluzione progettuale proposta condizionata anche dall'ubicazione dalla strada privata esistente.

In riferimento al dimensionamento del RUC non si rilevano modifiche anche in ordine all'estensione delle aree classifica ai sensi del DM 1444/68. Infatti la variante proposta non comporta variazione all'estensione delle aree destinate a "Verde Agricolo Urbano" (art. 40 delle NTA del RUC), corrispondenti alle zone E del DM 1444/68 incluse nelle UTOE, come all'aree di "Nuovo Impianto" corrispondenti alle zone C del DM 1444/68. La nuova previsione conserva inoltre i parametri urbanistici ed edilizi definiti nella citata scheda "NI n. 12 via Chiantigiana- Sambuca" dell'art. 99 delle NTA.

Risulta altresì invariato il dimensionamento del lotto in relazione alle quantità volumetriche definite nel Piano Strutturale e nello stesso RUC, riportate nella relazione del Regolamento al titolo "sintesi del dimensionamento del Regolamento Urbanistico comparato con le previsioni del Piano Strutturale" dove, per l'area "NI n.12 via Chiantigiana- Sambuca", la volumetria massima prevista è pari a mc. 1500.

Pertanto la variante risulta pienamente coerente con lo strumento di pianificazione territoriale ovvero con il Piano Strutturale vigente, in quanto finalizzata al raggiungimento dell'obiettivo di una ottimizzazione e miglioramento della funzionalità della previsione esistente.

Il P.S., pur non scendendo al livello conformativo dell'uso dei suoli, definisce lo "Statuto dei Luoghi" che raccoglie, riconosce e definisce le "risorse essenziali" del territorio comunale, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile della comunità locale ed assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse stesse.

A questo scopo lo statuto dei luoghi individua, definisce e descrive le invarianti strutturali del territorio, da sottoporre a tutela e valorizzazione, esse sono quel complesso di elementi fisici, puntuali, lineari, diffusi, o categorie di beni, la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio comunale.

Per ciascuna delle invarianti individuate, lo statuto dei luoghi, sulla base delle indagini storico territoriali e ambientali contenute nel quadro conoscitivo, indica gli obiettivi di governo del territorio e gli indirizzi di gestione e tutela. Tra tali salvaguardie nessuna incide sull'attuabilità degli interventi previsti dalla variante. A tal proposito si richiama quanto già relazionato al precedente punto a) nella valutazione di VAS circa la fattibilità geologica dell'intervento.

Per quanto attiene il vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune la variante al R.U. non modifica le destinazioni d'uso dell'area interessata. Tale area risulta essere inserita in Classe III idonea alla destinazione residenziale. Si può pertanto affermare che la variante stessa risulta conforme alle previsioni del P.C.C.A.

Per quanto attiene al P.T.C. della provincia di Firenze, non sono da segnalare rilievi o criticità di alcun tipo per l'area in oggetto al contrario è da segnalare che la nuova soluzione, rispetto alla vigente previsione del RUC, propone una collocazione del lotto e dell'edificio più vicina all'abitato della Sambuca e in prossimità con il fabbricato esistente anch'esso localizzato a ovest della strada provinciale.



Per quanto attiene al vigente Piano di Indirizzo Territoriale della regione Toscana, approvato con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007, non sono parimenti da segnalare rilievi o criticità di rilievo, anche per il fatto che gli interventi indotti dalla variante sono destinati ad avvenire nel contesto urbanizzato e non nel territorio rurale.

Si segnala che l'area oggetto di variante è compresa nei beni paesaggistici e culturali di cui al D.Lgs. 22.1.2004 n.42 e che la nuova soluzione proposta è stata valutata in conferenza dei servizi ai sensi dell'art.36 del PIT, costituita dalla Regione Toscana, Provincia di Firenze, Soprintendenza per i Beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici e dal Comune, in data 27/10/2011, la quale ha verificato per il Piano Attuativo proposto, il rispetto la specifica disciplina paesaggistica del PIT. Nella stessa Conferenza la Provincia di Firenze ha segnalato al Comune il rispetto delle condizioni poste nel parere (prot. n.0185104/2011) sulla viabilità, preventivamente richiesto dal Comune.

Per quanto concerne l'influenza con i piani sovraordinati in relazione alla fattibilità geologica e idrogeologica si rileva, oltre quanto già precedentemente richiamato, che tale area non ricade in aree sottoposte a salvaguardie del P.A.I. e non rientra in nessuna categoria per quanto riguarda il rischio idraulico, per quanto attiene il rischio di frana l'area in oggetto è classificata con livello moderato PF1.

2 Fattibilità tecnica

La trasformazione prevista dall'atto di governo del territorio non presenta particolari problematiche dal punto di vista della fattibilità tecnica. L'intervento consiste infatti nella realizzazione di una modesta urbanizzazione privata e di un edificio residenziale quadrifamiliare da realizzarsi con le ordinarie tecniche costruttive e senza alcuna apprezzabile difficoltà tecnica. Gli elaborati grafici di progetto e l'altra documentazione specialistica ad esso allegata attestano la fattibilità tecnica dell'intervento.

3 Fattibilità giuridico amministrativa

Fatta salva la variante urbanistica da approvare contestualmente al Piano Attuativo, ai sensi del comma 4 art.65 della LR n.1/2005, relativa alla sola traslazione del comparto senza alterazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dal R.U., il Piano Attuativo costituisce la puntuale attuazione della previsione urbanistica per la concreta realizzazione dell'intervento. Accertata tale conformità, la fattibilità giuridico-amministrativa rimane condizionata solo all'approvazione degli atti e all'intervenuta efficacia dell'atto abilitante che ne costituirà concreta attuazione. La fattibilità giuridico-amministrativa dell'intervento è pertanto accertata e subordinata solo al perfezionamento della procedura di cui la presente valutazione costituisce parte integrante.

4 Fattibilità economico-finanziaria con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione

La fattibilità economico-finanziaria è garantita dalla Impresa edile S.n.c. F.lli Checucci proponente il Piano Attuativo di iniziativa privata ed esecutrice dell'opera. Ciò consente di garantire la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento senza alcun impegno economico o finanziario da parte dell'Amministrazione Comunale.

5 Individuazione di idonee forme di partecipazione per il cittadino

In considerazione del limitato pubblico che abbia interesse, diretto o indiretto, alla trasformazione prevista, i processi di partecipazione ad esso rivolti consisteranno:

- a) nella pubblicazione della bozza di valutazione sul sito internet del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, corredata da grafici esplicativi che rendano facilmente percepibile la natura e la portata dell'intervento anche ai non addetti ai lavori



- b) nel mettere a disposizione del pubblico un indirizzo di posta elettronica "urp@comune.tavarnelle-val-di-pesa.fi.it." cui inviare gli eventuali contributi ed integrazioni alla valutazione
- c) nel rendere fruibile la conoscenza del procedimento e degli atti presso l'area tecnica-urbanistica ed edilizia privata

La relazione finale di valutazione integrata darà conto dei contributi pervenuti e del loro contenuto, specificando quelli che sono stati, totalmente o parzialmente, recepiti nonché specificando i motivi dell'eventuale mancato recepimento di altri.

6 Il monitoraggio

Il monitoraggio si intende affidato al un tecnico incaricato dal soggetto proponente l'intervento, il quale, a lavori eseguiti, attesti la conformità dello stesso alle previsioni urbanistiche e progettuali.

7 Probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio

L'azione prevista dagli atti di governo del territorio in esame è relativa alla realizzazione della nuova costruzione in essi prevista.

La probabilità di realizzazione di detta azione è molto elevata, poiché il soggetto attuatore che eseguirà l'intervento e lo stesso soggetto che ha proposto il Piano Attuativo.

8 Valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi

La valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi muove dalla considerazione:

- a) obiettivo dell'atto di governo del territorio è l'attuazione delle previsioni del R.U. vigente in ordine alla realizzazione degli alloggi;
- b) l'azione necessaria per conseguire tale obiettivo consiste nella materiale esecuzione dell'intervento di realizzazione di un nuovo edificio in coerenza con il R.U.

9. Coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati dell'atto di governo del territorio

In relazione alle considerazioni già svolte nel paragrafo precedente , la coerenza interna tra:

1. gli obiettivi dichiarati
2. le azioni che si mettono in campo
3. i risultati attesi è assicurata dalla logica stessa del processo, in cui ciascuna fase è strettamente connessa con le successive e risulta condizione sufficiente per la loro attuabilità, senza possibilità di comportare trasformazioni diverse o, comunque, non coerenti con l'obiettivo iniziale e le azioni previste.

10. Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi dalle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio

La valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana viene condotta assumendo , in via preliminare, i seguenti criteri di valutazione:

- a) **utilità**, intesa come misura del contributo che l'azione in esame è in grado di fornire per il raggiungimento degli obiettivi dei piani sovraordinati
- b) **trasparenza**, intesa come misura dell'efficienza dell'azione in termini di costi di transazione (il costo di transazione è tanto più basso quanto minori sono le difficoltà che si incontreranno per la sua applicazione)
- c) **rilevanza**, intesa come misura della rilevanza dell'azione ai fini della strategia che guida il Piano (espressa in termini di pertinenza e irreversibilità)



- d) **efficacia**, intesa come misura del contributo che l'azione in esame è in grado di fornire al raggiungimento di uno o più degli obiettivi dell'atto di governo in esame (espressa in termini di grado di realizzabilità e legame consequenziale tra l'azione e gli effetti attesi)
- e) **coordinamento**, inteso come misura del coordinamento con altre azioni finalizzate al raggiungimento dello stesso obiettivo o di altri obiettivi.

A detti criteri rivolti essenzialmente alla valutazione degli effetti territoriali, sociali ed economici della trasformazione, si aggiungono i seguenti ulteriori criteri di valutazione finalizzati allo studio degli effetti ambientali e sulla salute umana della stessa azione:

- f) **impatto**, intesa come misura dell'impatto che l'azione è suscettibile di introdurre sulle risorse essenziali del territorio di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. 1/2005 e dell'artt. 6 e 12 del D.Lgs. 152/06, considerate a livello della scala dell'intervento;
- g) **tutela delle risorse**, intesa come misura della rispondenza alle indicazioni di cui all'art. 3, comma 5, della L.R. 1/2005 al fine di assicurare i servizi e le prestazioni che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio.

Il risultato dello studio eseguito su ciascuno di tali criteri di valutazione viene sintetizzato mediante un indicatore numerico che esprime il giudizio sull'atto di governo del territorio in relazione allo specifico criterio.

Gli indicatori utilizzati sono pertanto i seguenti:

a) per il criterio utilità l'azione è valutata in funzione del suo contributo al raggiungimento degli obiettivi di almeno uno dei piani sovraordinati (R.U., P.S., P.T.C., P.I.T.):

- 1 se non fornisce alcun contributo
- 2 se fornisce un contributo modesto
- 3 se fornisce un contributo apprezzabile

b) per il criterio trasparenza l'azione è valutata in funzione dei seguenti aspetti:

- presenza di un termine di riferimento per il compimento dell'azione,
- chiara individuazione del soggetto responsabile dell'attuazione,
- possibilità di verificare l'attuazione, comprensione della trasformazione anche da parte dei non addetti ai lavori,
- possibilità di individuare i destinatari della norma o dell'atto di governo.

Il livello di rispondenza a tali aspetti valutativi determina la trasparenza o l'opacità dell'azione ed è sintetizzato nei seguenti indicatori numerici:

- 1 se l'azione risulta opaca
- 2 se l'azione risulta poco trasparente
- 3 se l'azione risulta trasparente

c) per il criterio rilevanza l'azione è valutata in funzione della sua pertinenza (capacità di dare risposta articolata e complessiva ai bisogni espressi dal P.S. e dal R.U.) e della sua irreversibilità (capacità dell'azione di introdurre effetti duraturi o comunque tali da rendere molto difficile o costoso l'induzione di effetti diversi o alternativi).

Il giudizio in ordine a tali aspetti determina la rilevanza dell'azione ed è sintetizzato nei seguenti indicatori numerici:

- 1 se l'azione risulta poco rilevante
- 2 se l'azione risulta rilevante
- 3 se l'azione risulta molto rilevante



d) per il criterio efficacia l'azione è valutata in funzione della sua realizzabilità (capacità di controllo del processo di decisione associato alla realizzazione dell'azione) e del suo legame logico (legame che collega l'azione ai suoi effetti attesi). Il giudizio in ordine a tali aspetti determina l'efficacia dell'azione ed è sintetizzato nei seguenti indicatori numerici:

- 1 se l'azione risulta a bassa efficacia
- 2 se l'azione risulta a media efficacia
- 3 se l'azione risulta ad alta efficacia

e) per il criterio coordinamento l'azione è valutata in funzione del suo livello di relazione coordinata con altre azioni finalizzate al raggiungimento dello stesso obiettivo od anche di altri obiettivi.

Il giudizio sul coordinamento dell'azione è sintetizzato nei seguenti indicatori numerici:

- 1 se l'azione non è coordinata
- 2 se l'azione è coordinata con una o più azioni finalizzate allo stesso obiettivo
- 3 se l'azione è coordinata con una o più azioni finalizzate ad altro obiettivo

f) per il criterio impatto l'azione è valutata in funzione della sua capacità di incidere in modo significativo sulle risorse essenziali del territorio in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui sono componenti.

Il giudizio sull'impatto dell'azione è sintetizzato nei seguenti indicatori numerici:

- 1 se l'azione genera impatti apprezzabili e non è accompagnata da sufficienti azioni di mitigazione;
- 2 se l'azione genera impatti apprezzabili ma è accompagnata da sufficienti azioni di mitigazione;
- 3 se l'azione non genera apprezzabili impatti sulle risorse del territorio

g) per il criterio tutela delle risorse l'azione è valutata in funzione della sua capacità di assicurare i servizi inerenti:

all'approvvigionamento idrico ed alla depurazione delle acque;

ad una difesa del suolo tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana;

- alla gestione dei rifiuti solidi;
- alla disponibilità dell'energia;
- ai sistemi di mobilità;
- al sistema del verde urbano.

Il giudizio sul livello di tutela delle risorse che caratterizza l'azione è sintetizzato nei seguenti indicatori numerici:

- 1 se l'azione si limita a non incidere sulle risorse
- 2 se l'azione prevede infrastrutture o prestazioni che consentono un modesto incremento della tutela delle risorse essenziali del territorio
- 3 se l'azione prevede infrastrutture o prestazioni che consentono un apprezzabile incremento della tutela delle risorse essenziali del territorio.

STUDIO DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

A. Utilità

L'azione di governo del territorio in oggetto attua il R.U. vigente in ordine allo sviluppo compatibilmente con la salvaguardia del territorio e del paesaggio e agli ambiti di valorizzazione così come disciplinati per le singole UTOE, per cui l'azione fornisce un contributo apprezzabile sotto il profilo dell'utilità.



Il relativo indicatore numerico è pertanto **3**

B. Trasparenza

Considerato che non sono assunti termini temporali precisi per il compimento dell'azione (presenti nell'atto abilitante), ma sono chiaramente individuati i destinatari della modifica, ossia i soggetti attuatori e proponenti del Piano attuativo. (la Impresa Edile F.lli Checcucci S.n.c.), l'azione risulta trasparente.

Il relativo indicatore numerico è pertanto **3**.

C. Rilevanza

L'azione, risponde all'attuazione del R.U. vigente relativamente allo sviluppo compatibilmente con la salvaguardia del territorio e del paesaggio. L'intervento induce effetti duraturi rendendo altresì estremamente difficile e costoso l'uso diverso o alternativo dell'azione di governo del territorio.

Per tali motivi, pur nel modesto livello della trasformazione, l'azione risulta significativa, ed il relativo indicatore numerico è pertanto **2**.

D. Efficacia

Dal momento che l'obiettivo dell'atto di governo del territorio è l'attuazione delle previsioni del R.U. vigente in ordine allo sviluppo attraverso la salvaguardia del territorio e del paesaggio e che tale obiettivo si realizza attraverso la materiale esecuzione dell'intervento con la realizzazione di un nuovo edificio per abitazione, con tipologie e morfologia degli interventi coerente con i caratteri identitari del luogo l'azione stessa risulta molto efficace.

Per tale motivo l'indicatore numerico è **3**.

E. Coordinamento

L'azione oltre ad attuare le previsioni del RU vigente in ordine ai motivi già richiamati, interviene con l'approvazione del conseguente Piano Attuativo finalizzato alla realizzazione di edifici residenziali. Per tale motivo l'azione è coordinata con altre azioni finalizzate a tali obiettivi.

Il relativo indicatore numerico è pertanto **2**.

F. Impatto

L'azione risulta poco incidente sulle risorse essenziali (aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora), della salute umana e delle risorse concernenti la città ed i sistemi degli insediamenti. L'intervento invece risulta pressoché irrilevante per quanto attiene i documenti della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici sui beni culturali, sulla biodiversità sul paesaggio, sulla popolazione e mobilità, mentre risulta lievemente incidente sul paesaggio ancorché siano state elaborate specifiche tipologie caratterizzanti i valori identitari.

Il relativo indicatore numerico è pertanto **3**.

G. Tutela delle risorse

Per quanto concerne il criterio relativo alla "tutela delle risorse" si precisa quanto segue:

- l'approvvigionamento idrico avverrà attraverso acquedotto esistente, lo stesso R.U. prevede normative di attuazione significative per la riduzione dei consumi e il recupero delle acque piovane.
- per quanto concerne la depurazione delle acque essa avverrà con le modalità previste dalle norme igienico-sanitarie ed edilizie del Comune di Tavarnelle Val di Pesa. Le acque pluviali e le acque reflue da trattare avranno percorsi differenziati; in particolare le acque reflue saranno trattate attraverso fosse biologiche e gli scarichi allacciati alla fognatura comunale dotata di impianto di depurazione.
- per quanto attiene gli aspetti legati alla difesa del suolo si rileva quanto già relazionato nel processo di valutazione circa la fattibilità geologica e si evidenzia che le nuove opere prevedono aree permeabili, in misura superiore a quelle previste di Legge attraverso il mantenimento di aree verdi.
- per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, si rileva che le nuove funzioni abitative saranno servite dal servizio pubblico di raccolta rifiuti che opera nella frazione.



- per quanto riguarda l'approvvigionamento energetico, esso sarà soddisfatto attraverso la rete elettrica e del gas metano già presenti nell'area dell'intervento. Il P.A. prevede normative di attuazione significative per la riduzione dei consumi energetici e l'installazione di impianti di solare termico e fotovoltaico.
- l'area oggetto dell'intervento si colloca in una zona servita da una viabilità pubblica sufficiente e senza alcun problema per la mobilità.
- per quanto concerne il verde urbano e di arredo l'intervento prevede una rilevante quantità di aree e sistemazioni a verde che implementano e completano il sistema del verde della frazione in coerenza con le indicazioni del R.U.

Dagli elementi sopra descritti l'azione risulta degna di rilievo per quanto riguarda la l'attenzione riguardo alla riduzione dei consumi idrici, energetici e l'utilizzazione ancorché parziale di energie alternative.

Risulta invece ininfluyente per quanto concerne il sistema della mobilità veicolare, nonché l'approvvigionamento idrico ed energetico. Per tali motivi l'azione prevede un modesto incremento della tutela delle risorse essenziali del territorio.

Il relativo indicatore numerico è pertanto **2**.

VALUTAZIONE DELLE AZIONI PREVISTE

Applicando i criteri precedentemente definiti alle varie azioni individuate è possibile esprimere un giudizio di valutazione della variante.

A tal fine è stata predisposta una scheda di valutazione delle azioni e interventi previsti dalla variante contenente i dati di riepilogo delle valutazioni effettuate.

POSIZIONE NELLA STRATEGIA	
Macroobbiettivo	Descrizione: attuazione delle previsioni del P.S. in ordine allo sviluppo attraverso la nuova edificazione prioritariamente ai fini della residenza permanente e il consolidamento a risposta alle esigenze della frazione Sambuca, compatibilmente con la salvaguardia del territorio e del paesaggio
Sub-obbiettivo	Descrizione: controllare la qualità dell'ambiente fisico dell'area di intervento in considerazione degli aspetti ambientali
Descrizione dell'azione	Attuazione di intervento di nuova edificazione già previsto dal Regolamento Urbanistica Comunale mediante modesta traslazione del comparto
Prodotti	Possibilità edificatoria di un edificio residenziale con volumetria pari a 1500 mc per la realizzazione di 4 alloggi
Risultato immediato dell'azione	Possibilità di attuare l'intervento previsto all'art.99 delle NTA del vigente RU alla scheda NI n.12 con la traslazione del comparto proposta in variante.

Tempistiche	E' stata fissata una scadenza ?	SI	<u>NO</u>
	E' stata fissata una durata dell'azione?	SI	<u>NO</u>
Soggetti coinvolti	Sono esplicitati i soggetti coinvolti dall'azione ?	<u>SI</u>	NO



Se si essi sono: Impresa Edile F.Ili Checucci snc
--

CRITERI DI VALUTAZIONE				PRODOTTI DELL'AZIONE		
UTILITA'	1	2	3	Presentazione di atti abilitativi per la realizzazione degli interventi	SI	NO
TRASPARENZA	1	2	3	Norme di attuazione R.U.	SI	NO
RILEVANZA	1	2	3			
EFFICACIA	1	2	3			
COORDINAMENTO	1	2	3			
IMPATTO	1	2	3			
TUTELA DELLE RISORSE	1	2	3			

AMBITI DELLA VALUTAZIONE SU CUI L'AZIONE PRODUCE IN PREVALENZA EFFETTI		
SOCIO-ECONOMICO	NO	
TERRITORIALE	NO	
AMBIENTALE	SI ma non significativi	
SULLA SALUTE	NO	

SINTESI NON TECNICA

La variante al Regolamento Urbanistico consiste nella traslazione di un'area già prevista nel vigente strumento, ubicata in prossimità della Strada provinciale Chiantigiana nell'abitato della frazione di Sambuca e destinata alla realizzazione di un intervento residenziale privato di volumetria massima pari a mc.1000 (estendibili a mc 1500 nel caso in cui l'intervento venga realizzato con criteri di sostenibilità ambientale).

La variante risulta inoltre corredata dal Piano Attuativo, proposto dai proprietari dell'area e soggetti attuatori dell'intervento. L'approvazione della variante comporterà la contestuale approvazione del Piano Attuativo.

Tale intervento è disciplinato all'art. 99 delle nta del vigente Regolamento Urbanistico e rappresentato nella tavola n.13 Sambuca sud - UTOE n.2, riportato in estratto nella specifica scheda della NTA. La modifica del comparto è stata proposta con il Piano Attuativo presentato dalla proprietà dell'area. La F.Ili Checucci snc, proprietaria del lotto edificatorio come previsto nel vigente RUC, è proprietaria anche dell'area a sud del comparto; tale circostanza ha permesso alla stessa Società di proporre la traslazione del comparto. La modifica proposta si rende inoltre necessaria per ubicare gli edifici in progetto ad una distanza maggiore di 200 m dal cimitero della Sambuca. La non possibilità di deroga a tale limite, per interventi che non abbiano un interesse pubblico, è stato confermato dalla recente giurisprudenza in materia di vincolo cimiteriale.

Si fa inoltre presente che la nuova soluzione, rispetto alla vigente previsione del RUC, propone una collocazione del lotto più vicina all'abitato della Sambuca e la realizzazione di un unico edificio ubicato in prossimità con il fabbricato esistente anch'esso localizzato a ovest della strada provinciale.

Si attesta che la nuova proposta di Piano non comporta modifiche all'estensione delle aree che determinano il dimensionamento del Regolamento Urbanistico e nel rispetto del Piano



Comune di Tavarnelle Val di Pesa Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio - U.O. Urbanistica

Strutturale. Risultano inoltre invariati i parametri urbanistici ed edilizi definiti nella scheda "NI n. 12 via Chiantigiana- Sambuca" dell'art. 99 delle NTA del RU, per la realizzazione dell'intervento.

Gli interventi contenuti nel Piano Attuativo del Comparto "NI n. 12 via chiatigiana – loc. Sambuca" sono finalizzati alla realizzazione di un edificio residenziale per complessivi 4 alloggi. La valutazione complessiva degli effetti sull'ambiente e sui beni culturali è già stata analizzata positivamente sia nel Piano Strutturale che nel Regolamento Urbanistico.

Gli interventi previsti dal Piano Attuativo risultano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità e protezione ambientale individuati e le ridotte dimensioni dell'intervento documentano che non sussistono impatti negativi significativi sull'ambiente e beni culturali o elementi di criticità o negativi relativi al consumo del suolo e paesaggio, in coerenza di quanto già valutato e ritenuto sostenibile in sede di Regolamento Urbanistico.

L'adozione in fase di realizzazione degli interventi, come previsto dal piano attuativo, opportune modalità di progettazione e mitigazione, quali ad esempio la scelta dei materiali da costruzione che ben si armonizzano nel contesto del paesaggio locale, le tecniche di bioedilizia e risparmio energetico e idrico, forniscono un bilancio complessivamente positivo.

Per quanto sopra espresso si ritiene di aver completato l'attività di valutazione, nel rispetto sia del D.Lgs. 152/06, che dell'art. 11 c. 1 della L.R. 1/05, rilevando che non sussistono impatti negativi significativi sull'ambiente e i beni culturali e verifica, e riscontrando, ai sensi dell'art. 11 c. 1 della L.R. 1/05, le coerenze interne ed esterne dello strumento.

Tavarnelle Val di Pesa, li 21/11/11

Il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio
F.to Ing. Simone Dallai