



VARIANTE PO 2025

COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA



Piano Operativo
Legge Regionale 65/2014 e s.m.i.

Avvio del Procedimento Urbanistico

Variante tematica al Piano Operativo 2025

Sindaco Roberto CIAPPI
Assessore all'Urbanistica Niccolò LANDI

Responsabile del Procedimento Arch. Barbara RONCHI
Garante della Comunicazione Dott.ssa Claudia BRUSCHETTINI

Gruppo di lavoro Comunale
Arch. Francesca FIORENTINO
Arch. Samantha PEDANI

Progetto
Arch. Francesca MASI

Indice

| | |
|---|------------------|
| <u>PREMESSA - Piani e strumenti urbanistici comunali vigenti e in corso di redazione.....</u> | <u>2</u> |
| <u>1. Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (P.I.T./P.P.R.).....</u> | <u>5</u> |
| <u>2. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), Piano strategico metropolitano (P.S.M.) e Piano Territoriale Metropolitano (P.T.M.).....</u> | <u>6</u> |
| 2.1 Il Piano strategico metropolitano - principali contenuti..... | 8 |
| 2.2. Il Piano territoriale metropolitano in corso di redazione – principali contenuti..... | 9 |
| <u>3. Il Piano Strutturale vigente.....</u> | <u>12</u> |
| <u>4. Il Piano Operativo vigente.....</u> | <u>14</u> |
| <u>5. Oggetto della Variante.....</u> | <u>18</u> |
| <u>6. Elaborati modificati dalla Variante.....</u> | <u>24</u> |
| <u>7 Le attività di partecipazione.....</u> | <u>25</u> |
| <u>8 Enti ed organismi pubblici interessati al procedimento.....</u> | <u>26</u> |
| <u>9. Enti ed organismi pubblici tenuti a fornire pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati.....</u> | <u>27</u> |

PREMESSA - Piani e strumenti urbanistici comunali vigenti e in corso di redazione

Il Comune di San Casciano è dotato di Piano Strutturale (P.S.), approvato con deliberazione del C.C. n. 77 del 15/11/2021 (BURT n. 7 del 16/02/2022). In data 01/12/2021 è stata convocata la Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 comma 3 del P.I.T./P.P.R. e dell'art. 6 comma 7 dell'Accordo tra Ministero dei beni e delle attività culturali e Regione Toscana, al fine di concludere il procedimento di conformazione del nuovo Piano Strutturale. La Conferenza si è conclusa favorevolmente come da verbale trasmesso in data 17/01/2022.

La pubblicazione dell'avviso di approvazione dello strumento è stata effettuata sul B.U.R.T. n.7 del 16 febbraio 2022.

Il Comune di San Casciano è inoltre dotato di Piano Operativo (P.O.), approvato con deliberazione del C.C. n. 8 del 14/02/2022 (BURT n. 11 del 16/03/2022) e comprensivo anche delle parti oggetto di adozione parziale di cui alla deliberazione del C.C. n. 78 del 15 novembre 2021.

Conclusa la fase di conformazione del P.O. al P.I.T./P.P.R., è stata effettuata la pubblicazione dell'avviso di approvazione dello strumento sul BURT n. 11 del 16 marzo 2022.

Sono successivamente state approvate dal Consiglio Comunale le seguenti varianti agli strumenti urbanistici vigenti:

- Variante art. 21 della L.R.T. n. 65/2014 correzione errori materiali del P.O. approvata con deliberazione del C.C. n.2 del 26/01/2023 (B.U.R.T. n. 6 del 08/02/2023);
- Variante ai sensi dell'art. 1 della L.R.T. n. 12/2022 *"Nuovo asilo Mercatale"* di cui alla deliberazione del C.C. n. 28 del 22/06/2023;
- Variante art. 21 della L.R.T. n. 65/2014 correzione errori del P.O. e P.S. ed aggiornamento quadro conoscitivo del P.S. approvata con deliberazione del C.C. n. 61 del 27/11/2023 (B.U.R.T. n. 50 del 13/12/2023);
- Variante ai sensi dell'art. 1 della L.R. 12/2022 *"Riqualificazione area ex "officine grafiche Stianti" per l'inclusione sociale e la promozione culturale"* di cui alla deliberazione del C.C. n. 6 del 08/02/2024 (B.U.R.T. n. 48 del 29/11/2023);
- Variante art. 34 della L.R.T. n. 65/2014 al P.O. per localizzazione intervento ed apposizione vincolo preordinato all'esproprio per intervento denominato *"Intervento di adeguamento sismico del ponte sul Fiume Pesa situato al km 270+500 della SR 2 "Cassia"* di cui alla deliberazione del C.C. n. 63 del 29/07/2024 (B.U.R.T. n. 34 del 21/08/2024);
- Variante al Piano di recupero *"area ex Ene"*, con contestuale Variante semplificata al P.O. ai sensi degli articoli 107 c. 3, art. 32 e art. 111 della L.R.T. n. 65/2014, di cui alla deliberazione del C.C. n.7 del 24/02/2025.

e sono state adottate:

- Variante puntuale al P.S. e al P.O. finalizzata all'inserimento di una nuova previsione di trasformazione in località San Pancrazio di cui alla deliberazione del C.C. n.7 del 08/02/2024 e successiva deliberazione del C.C. n. 64 del 29/07/2024;
- Variante art. 34 della L.R.T. n. 65/2014 al P.O. per localizzazione intervento ed apposizione vincolo preordinato all'esproprio per intervento denominato *"Bonifica del sito FI 009 "Ex Discarica Saspi" e FI1448 in località Ponte di Cappello"*

Novembre 2025

Nel corso dell'ordinaria applicazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo vigenti è emersa la necessità di modificare alcuni contenuti degli strumenti urbanistici vigenti. Con deliberazione n. 68 del 24/03/2025, la Giunta ha ritenuto necessario procedere ad una contestuale Variante al Piano Strutturale ed al Piano Operativo rispetto ai seguenti argomenti :

- 1.aggiornare la disciplina delle N.T.A. del P.O. relativa agli interventi edilizi rispetto ad alcune normative sopravvenute successivamente all'approvazione (ad esempio L.R.T. n. 10/2024 e L. n. 105/2024 di conversione del D.L. n.69/2024 "salva casa" e modifica al D.P.G.R. 32/R/2017);
- 2.aggiornare la disciplina delle N.T.A. del P.O. relativa all'agricampaggio rispetto a quanto introdotto con il D.P.G.R. n. 34/R/2021 modificativo della L.R.T. 30/2003 e D.P.G.R. 46/R/2004;
- 3.aggiornare le indagini e gli studi geologici, geomorfologici e sismici del P.S. e del P.O. vigenti, rispetto ai contenuti del D.P.G.R. 5/R/2020;
- 4.aggiornare le indagini e studi idrologici e idraulici del P.S. e del P.O. vigenti, rispetto ai contenuti del D.P.G.R. 5/R/2020;
- 5.aggiornare gli elaborati del P.S. e del P.O. vigenti rispetto alle varianti approvate dall'Amministrazione Comunale successivamente alla loro approvazione;
- 6.aggiornare gli elaborati del Piano Operativo relativi alla schedatura degli edifici in territorio aperto rispetto alle nuove schedature approvate dal Consiglio Comunale successivamente all'approvazione;
- 7.rivedere la disciplina del P.O. relativa alle aree di decollo ed atterraggio e delle possibili azioni di riqualificazione dei sistemi insediativi con particolare riferimento alle aree di margine del territorio urbanizzato, aree dismesse/abbandonate, aree da riqualificare, con eliminazione del procedimento di decollo e atterraggio;
- 8.adeguare la disciplina del P.O. relativamente alle modalità di installazione dei pannelli fotovoltaici e termici rispetto alla normativa di settore;
- 9.rivedere la disciplina delle piscine pertinenziali di tipo domestico e di tipo privato ad uso collettivo ;
- 10.prevedere la realizzazione di un'opera pubblica nel centro abitato di San Casciano che consenta un passaggio pedonale di collegamento tra Via Alighieri e Via Grandi con la possibilità di un piccolo parcheggio a monte dell'abitato;
- 11.aggiornare l'elaborato PS_QC_06 rispetto ai percorsi escursionistici già realizzati e rispetto a quelli di nuovo riconoscimento;
- 12.aggiornare gli elaborati del P.S. e del P.O. rispetto alla individuazione dei perimetri cimiteriali e prevedere l'ampliamento dell'area cimiteriale del Cimitero di San Casciano
- 13.correggere alcuni refusi ed errori grafici riscontrati sugli elaborati del P.S. e del P.O., con conseguente aggiornamento degli shape file.

In particolare, relativamente al Piano Operativo, la Variante ha come oggetto:

- aggiornamento delle indagini e degli studi geologici, geomorfologici e sismici
- aggiornamento delle indagini e degli studi idrologici e idraulici
- aggiornamento degli elaborati rispetto alle varianti approvate e adottate sopra descritte ed elencate
- aggiornamento delle NTA del PO relativamente alla disciplina:
 - degli interventi edilizi rispetto alle normative sopravvenute successivamente all'approvazione del PO stesso
 - degli interventi consentiti ai sensi L.R.T. n. 3 del 7/02/2017
 - degli agricampaggi rispetto a quanto introdotto con il D.P.G.R. n. 34/R/2021 modificativo della L.R.T. n. 30/2003 e D.P.G.R. 46/R/2004
 - delle aree di decollo ed atterraggio e delle possibili azioni di riqualificazione dei sistemi insediativi con particolare riferimento alle aree di margine del territorio urbanizzato, aree dismesse/abbandonate, aree da riqualificare;
 - della modalità di installazione dei pannelli fotovoltaici e termici;
 - delle piscine pertinenziali di tipo domestico e di tipo privato ad uso collettivo;
 - dell'edilizia convenzionata e sociale

- aggiornamento degli elaborati relativi alla schedatura degli edifici in territorio aperto rispetto alle nuove schedature approvate dal Consiglio Comunale successivamente all'approvazione del PO stesso;
- aggiornamento e modifica dell'Allegato 01 – Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT) alle N.T.A. del P.O.:
 - modifica della schede interessate dalla disciplina di decollo ed atterraggio
 - aggiornamento delle schede in relazione ad interventi già convenzionati o in reazione a esigenze diverse sopravvenute
 - introduzione di nuove schede di trasformazione in Territorio Urbanizzato
- inserimento di una nuova previsione di un'opera pubblica nel centro abitato di San Casciano che consenta un passaggio pedonale di collegamento tra Via Alighieri e Via Grandi con la possibilità di un piccolo parcheggio a monte dell'abitato;
- previsione di ampliamento dell'area cimiteriale del Cimitero di San Casciano
- correzione di refusi ed errori grafici riscontrati negli elaborati del PO approvato, con conseguente aggiornamento degli shape file
- aggiornamento delle Tabelle del dimensionamento contenute nella Relazione Generale

1. **Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (P.I.T./P.P.R.)**

Il Piano Strutturale ed il Piano Operativo vigenti del Comune di San Casciano Val di Pesa risultano entrambi conformati al P.I.T./P.P.R., in seguito all'esito positivo della Conferenza Paesaggistica convocata ai sensi dell'art. 21 comma 3 del P.I.T./P.P.R. e dell'art. 6 comma 7 dell'Accordo tra Ministero dei beni e delle attività culturali e Regione Toscana.

Si riporta a tal proposito un estratto del documento "*Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano con ricognizione delle prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C.P.*" del Piano Strutturale e del Piano Operativo vigenti, cui si rimanda:

La verifica di coerenza è effettuata in primo luogo in relazione agli obiettivi delle invarianti strutturali (Cap. 1) come desunti dalla "disciplina del Piano" ed in particolare con riferimento al Titolo II, Capo II – Disciplina delle invarianti strutturali, con approfondimento anche delle disposizioni per i centri antichi ed i nuclei storici (Cap.2). Successivamente viene effettuata la verifica di coerenza rispetto agli obiettivi ed alle direttive della scheda d'ambito n.10 – Chianti (Cap.3). Sono state poi effettuate le verifiche in relazione agli immobili ed alle aree di notevole interesse pubblico (Cap.4) ed alle aree tutelate per legge (Cap.5) in riferimento sia agli obiettivi che agli indirizzi e prescrizioni specifiche. E' presente inoltre un capitolo riferito alle aree archeologiche (Cap.6), anche se queste, dal punto di vista del Codice, non sono presenti nel territorio di San Casciano in Val di Pesa. Infine è stata effettuata una verifica di coerenza rispetto alla disciplina del PTCP della Provincia di Firenze (Cap. 7).

2. **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), Piano strategico metropolitano (P.S.M.) e Piano Territoriale Metropolitano (P.T.M.)**

Il Piano Strutturale ed il Piano Operativo vigenti del Comune di San Casciano Val di Pesa risultano entrambi coerenti *rispetto alla disciplina del P.T.C.P. della Provincia di Firenze, come descritto nella "Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano con ricognizione delle prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C." del Piano Strutturale vigente citata al precedente paragrafo 1 della presente relazione.*

Il Comune di San Casciano Val di Pesa fa parte, dal 2014, della **Città metropolitana** di Firenze che è, in base all'art. 114 della Costituzione, ente autonomo, costitutivo della Repubblica.

La **Legge 7 aprile 2014 n. 56** ha stabilito le disposizioni sulle città metropolitane, che sono definite enti territoriali di area vasta ed hanno finalità istituzionali generali: cura dello sviluppo strategico del territorio; promozione e gestione integrata dei servizi, delle infrastrutture e delle reti di comunicazione; cura delle relazioni istituzionali.

Il territorio della Città metropolitana coincide con quello della preesistente provincia.

Tra le funzioni che spettano alla Città metropolitana ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera p), della Costituzione, ci sono l'adozione e aggiornamento annuale di un Piano strategico triennale del territorio metropolitano, che costituisce atto di indirizzo per l'ente e per l'esercizio delle funzioni dei comuni e delle unioni di comuni compresi nel predetto territorio, e la pianificazione territoriale generale. Le sono inoltre attribuite tutte le funzioni fondamentali delle province tra cui la pianificazione territoriale provinciale di coordinamento e la tutela e valorizzazione dell'ambiente.

E' previsto un doppio livello di pianificazione: il Piano Territoriale Metropolitano (P.T.M.) come strumento di *"riferimento per la conoscenza ed interpretazione del territorio, della sua trasformazione, riqualificazione, conservazione e valorizzazione, per i sistemi insediativi-infrastrutturali e per quelli agricoli e ambientali"* e la possibilità di un piano strutturale associato in convenzione con i comuni dell'area metropolitana.

Il Piano Territoriale Metropolitano si struttura, perciò, come uno strumento che a partire dai contenuti del Piano Strategico Metropolitano, propone una strategia di trasformazione per orientare le molteplici direzioni di cambiamento. L'obiettivo è quello di inaugurare un modo nuovo di concepire la pianificazione territoriale ordinaria alla scala metropolitana, come un processo di costruzione di visioni e azioni di governance coordinate, integrate e dinamiche.¹

La Città Metropolitana di Firenze ha dunque intrapreso un percorso di sperimentazione istituzionale avviando la redazione di un Piano Territoriale Metropolitano, a partire dalle conoscenze e dal quadro disciplinare del P.T.C.P., con riferimento al Piano Strategico Metropolitano (P.S.M.) e al P.I.T./P.P.R., innovazioni apportate dal legislatore sia nazionale (L. n. 56/2014), che regionale (L.R.T. n. 65/2014).

La L. n. 56/2014 o Legge Delrio prevede per la prima volta l'obbligo per un ente, la Città Metropolitana, di dotarsi di una pianificazione strategica: il **Piano Strategico Metropolitano (P.S.M.)**. Prima dell'approvazione di questa legge la pianificazione strategica era solo volontaria, ed è rimasta così per tutti gli altri enti.

Tale innovazione è rimarcata anche dallo Statuto della Città Metropolitana di Firenze che all'art. 5 recita: *"il Piano strategico costituisce il quadro generale di riferimento per tutte le forme di pianificazione e programmazione della Città Metropolitana"*.

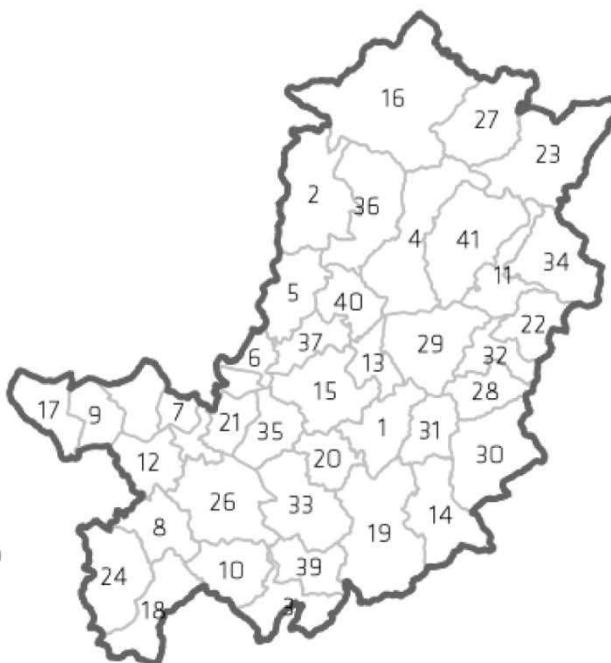
¹estratto dalla Relazione di Avvio del procedimento del Piano territoriale metropolitano - novembre 2018

La Città Metropolitana di Firenze si estende in un'area di 3.500 kmq, su cui insiste una popolazione di poco più di un milione di abitanti (1.007.252 residenti per una densità abitativa media di 288,4 ab/kmq).

Tuttavia, è stata definita come “la più piccola città globale del mondo”: nel territorio metropolitano di Firenze si concentrano, infatti, poli culturali e strutture di alta formazione di livello internazionale,

42 comuni = 1 Città Metropolitana

- 1 - **Bagno a Ripoli**
- 2 - **Barberino di Mugello**
- 3 - **Barberino Val d'Elsa**
- 4 - **Borgo San Lorenzo**
- 5 - **Calenzano**
- 6 - **Campi Bisenzio**
- 7 - **Capraia e Limite**
- 8 - **Castelfiorentino**
- 9 - **Cerreto Guidi**
- 10 - **Certaldo**
- 11 - **Dicomano**
- 12 - **Empoli**
- 13 - **Fiesole**
- 14 - **Figline e Incisa Valdarno**
- 15 - **Firenze**
- 16 - **Firenzuola**
- 17 - **Fucecchio**
- 18 - **Gambassi Terme**
- 19 - **Greve in Chianti**
- 20 - **Impruneta**
- 21 - **Lastra a Signa**
- 22 - **Londa**
- 23 - **Marradi**
- 24 - **Montaione**
- 25 - **Montelupo Fiorentino**
- 26 - **Montespertoli**
- 27 - **Palazzuolo sul Senio**
- 28 - **Pelago**
- 29 - **Pontassieve**
- 30 - **Reggello**
- 31 - **Rignano sull'Arno**
- 32 - **Rufina**
- 33 - **San Casciano in Val di Pesa**
- 34 - **San Godenzo**
- 35 - **Scandicci**
- 36 - **Scarpaia e San Piero**
- 37 - **Sesto Fiorentino**
- 38 - **Signa**
- 39 - **Tavarnelle Val di Pesa**
- 40 - **Vaglia**
- 41 - **Vicchio**
- 42 - **Vinci**



2.1 Il Piano strategico metropolitano - principali contenuti

La sperimentazione istituzionale dell'area metropolitana fiorentina è partita dunque dal Piano Strategico metropolitano 2030 approvato il 5 aprile 2017, il documento è stato aggiornato nel 2018 (primo aggiornamento annuale) col documento "Rinascimento metropolitano – Piano strategico 2030" che si è posto l'obiettivo di costruire il passaggio verso il Piano territoriale Metropolitano con la prima revisione triennale.

Il Piano è organizzato in due elaborati:

1. **"Rinascimento Metropolitano: Verso il Piano strategico Metropolitano"**, che contiene la parte conoscitiva e di analisi di tendenza;
2. **"Rinascimento metropolitano: Visioni e prospettive"**, che è la parte di vera e propria pianificazione delle linee di sviluppo individuate come "portanti" per l'area metropolitana a partire dalle linee di indirizzo approvate dall'Amministrazione analizzate alla luce delle analisi di tendenza e considerando quanto emerso dal processo di partecipazione.

Le Visioni intorno a cui il piano costruisce le principali linee di sviluppo e indirizzo sono tre:

1. **Accessibilità universale**: Mobilità multimodale - Città senziente - Governance cooperativa - Comunità inclusiva;
2. **Opportunità diffuse**: Manifattura innovativa - Formazione intraprendente – Riuso - Attrattività integrata;
3. **Terre del benessere**: Paesaggio fruibile - Filiere in rete - Ambiente sicuro.



Schema strategico - Relazione di Avvio del procedimento del Piano Strategico - Rinascimento metropolitano

2.2. Il Piano territoriale metropolitano in corso di redazione – principali contenuti

La Città Metropolitana di Firenze ha intrapreso un percorso di sperimentazione istituzionale finalizzato a semplificare la pianificazione metropolitana, redigendo un Piano Territoriale Metropolitano (PTM), adottato con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 22 del 17/04/2024.

Nella relazione generale si legge:

Il P.T.M. è uno strumento di pianificazione territoriale generale che si rivolge in parte agli Enti territoriali e agli enti funzionali, in parte alle componenti private attive nel territorio metropolitano.

Per i primi, così come evidenziato dalla L. 56/2014, agisce per:

- *fissare obiettivi e vincoli all'attività e all'esercizio delle funzioni dei comuni compresi nel territorio metropolitano;*
- *assicurare la compatibilità e la coerenza della pianificazione urbanistica comunale nell'ambito metropolitano.*

Per i secondi, che comprendono le attività economiche e di ricerca innovative coerenti con la vocazione della Città Metropolitana, così come delineata nel Piano Strategico Metropolitano, per assicurare loro sostegno, supporto, e incentivo.

Oltre alla funzione di pianificazione generale la normativa, per gli aspetti di competenza, attribuisce allo strumento anche una funzione di coordinamento, nonché tutela, conservazione attiva e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio.

Facendo riferimento al combinato disposto sia della L. 56 che della L.R. 65, i contenuti sono riferiti ai seguenti argomenti:

- *infrastrutture e servizi necessari per promuovere una mobilità sostenibile su scala metropolitana, migliorando il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;*
- *reti dei servizi di interesse della città metropolitana;*
- *valorizzazione e recupero dei sistemi insediativi esistenti;*
- *razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale, commerciale e industriale;*
- *tutela attiva del patrimonio territoriale, anche al fine dello sviluppo socioeconomico e culturale della comunità della città metropolitana;*
- *indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale, nonché per la trasformazione dei boschi;*
- *promozione e coordinamento dei sistemi di informatizzazione e di digitalizzazione in ambito metropolitano;*
- *previsione di forme di perequazione territoriale;*
- *specificazione dei contenuti del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana (P.I.T./P.P.R.).*

Facendo riferimento alla L.R. 65, la struttura generale del piano di compone di tre “stanze”: un Quadro conoscitivo del patrimonio territoriale, una Parte statutaria, una Parte strategica.

Il quadro conoscitivo del piano costituisce l'insieme delle conoscenze, riferite all'ambito metropolitano, che supporta, argomenta e indirizza le scelte del piano.

Lo statuto del territorio specifica:

- *il patrimonio territoriale;*
- *le invarianti strutturali del territorio della città metropolitana;*
- *i principi e le regole per l'utilizzazione e la riproduzione del patrimonio territoriale.*

La parte strategica indica le linee progettuali dell'assetto territoriale e delinea la strategia dello sviluppo del territorio. A tal fine:

- *individua, con riferimento ai contenuti del P.I.T./P.P.R., gli obiettivi, i criteri e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le conseguenti azioni;*
- *stabilisce le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della città metropolitana;*
- *stabilisce l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza della città metropolitana e relative prescrizioni;*
- *stabilisce le misure di salvaguardia.*

Il P.T.M. contiene altresì:

- *le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;*
- *la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale*

Il P.T.M. si compone di un quadro conoscitivo, di una parte statutaria e di una parte strategica.

Il Quadro conoscitivo del piano costituisce l'insieme delle conoscenze, riferite all'ambito metropolitano, che supporta, argomenta e indirizza le scelte del piano.

Lo Statuto del territorio, definito in continuità con Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (2013) e in aderenza conformativa con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, della Regione Toscana (2010-2015), comprende:

- **le invarianti strutturali** che descrivono e rappresentano l'organizzazione e il funzionamento di un sistema territoriale e la forma delle relazioni fra gli elementi che compongono la struttura di un neocosistema territoriale, ovvero individuano le regole genetiche e di trasformazione che consentono la riproduzione e lo sviluppo dei valori patrimoniali del sistema territoriale stesso, garantendo la coesione evolutiva tra insediamento umano e ambientale.
- **la definizione delle Zone omogenee**, definite sulla base della previgente suddivisione territoriale del P.T.C.P., in coerenza con gli ambiti del P.I.T./P.P.R..
- **il patrimonio territoriale**, che consiste nell'atto di riconoscimento degli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale identitario della comunità locale, le invarianti strutturali e le regole finalizzate alla tutela, salvaguardia, riproduzione e trasformazione degli elementi stessi.

La parte strategica che indica le linee progettuali dell'assetto territoriale e delinea la strategia dello sviluppo. Le tre Visione strategiche del P.S.M. sono:

- Vision 1 - Accessibilità Universale;
- Vision 2 – Opportunità diffuse;
- Vision 3 Terre del benessere.

Le strategie del P.T.M. sono distinte e si rapportano in modo diretto alle tre visione sopracitate. Le strategie del P.T.M. sono:

1. Implementare l'accessibilità metropolitana dando priorità al trasporto sostenibile in continuità con il P.U.M.S. (Vision 1 - Accessibilità Universale);
2. Assicurare l'accessibilità ai servizi per la comunità e ai poli attrattori metropolitani rafforzando la modalità di trasporto sostenibile (Vision 1 - Accessibilità Universale);
3. Garantire servizi metropolitani diffusi (Vision 2 - Opportunità diffuse);
4. Rigenerare il patrimonio urbano esistente (Vision 2 - Opportunità diffuse);
5. Valorizzare la rete fluviale metropolitana (legature blu) (Vision 3 - Terre del benessere);
6. Favorire la fruizione sostenibile dei paesaggi metropolitani e la tutela attiva dei sistemi ecologici (Vision 3 - Terre del benessere);

Le singole strategie del P.T.M. sono rappresentate e declinate mediante descrizione specifica e sub-categorie nel documento QP SP Strategie di Piano, che assume valore di disciplina.

Le strategie territoriali sono ripartite e definite in modo specifico per le sette zone omogenee.

Novembre 2025

In particolare, il comune di San Casciano Val di Pesa ricade nella zona omogenea 5 – Chianti Fiorentino.

Chianti Fiorentino

- Garantire una più ampia e diffusa accessibilità al Trasporto Pubblico Locale
- Aumentare le opportunità di accesso alla scuola e all'università attraverso servizi e infrastrutture abilitanti
- Consolidare gli investimenti nelle infrastrutture per la connettività digitale in tutto il sistema territoriale
- Favorire un effettivo percorso di transizione ecologica e neutralità climatica, con particolare attenzione all'efficienza idrica e alla riduzione delle emissioni climateranti

• FUNZIONI TERRITORIALI PER LO SVILUPPO UMANO SOSTENIBILE

- Per i servizi sanitari
- Per l'inclusione e la coesione sociale
- Per lo sport, il tempo libero e la cultura
- Per i servizi educativi e formativi
- Per la qualità dell'abitare (social housing)
- Per l'innovazione dei processi produttivi
- Per il turismo sostenibile
- Per la gestione dei rifiuti e l'economia circolare



3. Il Piano Strutturale vigente

Ai sensi dell'art. 92 della L.R.T. n. 65/2014, il Piano Strutturale si compone del Quadro Conoscitivo, dello Statuto del Territorio di cui all'articolo 6 e della Strategia dello Sviluppo Sostenibile.

Il **Quadro Conoscitivo** comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.

Lo **Statuto del Territorio** contiene:

- a. il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'articolo 5 della L.R.T. n. 65/2014;
- b. la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4 della L.R.T. n. 65/2014;
- c. la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66 della L.R.T. n. 65/2014;
- d. la ricognizione delle prescrizioni del P.I.T./P.P.R., del P.T.C.P. e del P.T.C.M.;
- e. le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del P.I.T./P.P.R.;
- f. i riferimenti statutari per l'individuazione delle U.T.O.E. e per le relative strategie.

La **strategia dello sviluppo sostenibile** definisce:

- a. l'individuazione delle U.T.O.E.;
- b. gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse U.T.O.E.;
- c. le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per U.T.O.E.;
- d. i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, articolati per U.T.O.E.;
- e. gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63 della L.R.T. n. 65/2014, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- f. gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b) della L.R.T. n. 65/2014;
- g. gli ambiti di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c), gli ambiti di cui all'articolo 90, comma 7, lettera b), o gli ambiti di cui all'articolo 91, comma 7, lettera b), della L.R.T. n. 65/2014 .

Il Piano Strutturale vigente ha sostanzialmente confermato gli obiettivi statutari indicati nel precedente Piano Strutturale del 2009 (e successiva Variante integrativa del 2016/17), quale base di partenza per l'approccio metodologico e strategico .

Le principali modifiche/aggiornamenti hanno riguardato:

- l'adeguamento del quadro conoscitivo e della parte statutaria;
- l'aggiornamento degli obiettivi e delle azioni previste nelle varie U.T.O.E. e più in generale della parte normativa;
- il trasferimento dei contenuti delle schede degli edifici in territorio aperto dal Quadro Conoscitivo del P.S. a quello del P.O., assegnando a quest'ultimo il compito di definire e disciplinare gli interventi puntuali sugli edifici del territorio extraurbano;
- l'introduzione delle modifiche necessarie a promuovere e favorire lo sviluppo delle attività produttive, turistico ricettive, direzionali e di servizio;
- l'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 "Tutela del territorio e

Novembre 2025

condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato” della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i.;

- il recepimento di quanto pervenuto dai due percorsi partecipativi “Parco Fluviale e valorizzazione della Pesa” e “La vite è meravigliosa – azioni contro il dissesto idrogeologico”.

Gli **obiettivi principali** del P.S. sono:

- promuovere, compatibilmente con la conservazione e con la tutela delle risorse territoriali, paesaggistiche e ambientali, lo sviluppo delle potenzialità e delle vocazioni economiche e di centri di servizi;
- favorire lo sviluppo del sistema turistico e promuovere lo sviluppo della viabilità e della mobilità anche quella lenta e sostenibile (reti di fruizione ciclo-pedonale);
- favorire lo sviluppo di nuove opportunità economiche compatibili con il territorio come attività ricettive; piccoli esercizi commerciali; attività di promozione e vendita di prodotti tipici, artigianali tipiche e di interesse storico-culturale, ricreative e del tempo libero;
- individuare nuove aree a destinazione produttiva e artigianale, al fine di qualificare e potenziare il sistema produttivo ed economico locale

I **principi generali dello Statuto del territorio** del P.S. sono basati:

- sulla tutela e la valorizzazione delle risorse non rinnovabili;
- sulla conservazione e l'incentivazione della qualità del “costruito”, sia in ambito urbano che rurale;
- sulla salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio e delle emergenze di pregio presenti sul territorio;
- sul recupero delle aree che hanno subito alterazioni che ne hanno deteriorato le caratteristiche e la difesa e lo sviluppo delle zone meritevoli di tutela;
- sulla definizione e l'applicazione di metodologie sostenibili di uso del suolo in agricoltura;
- sul mantenimento ed il miglioramento della qualità della vita, attraverso l'innalzamento del livello dei servizi e delle prestazioni offerte;
- sullo sviluppo e l'incentivazione delle attività produttive in forme compatibili con l'ambiente.

Gli **obiettivi statutari** individuati dal P.S. sono:

- la tutela delle aree di pregio paesaggistico;
- la tutela delle zone panoramiche;
- la tutela degli edifici di interesse paesaggistico, degli edifici di valore;
- la tutela delle emergenze puntuali di pregio;
- il recupero delle aree degradate o compromesse.

4. Il Piano Operativo vigente

Il Piano Operativo è sviluppato secondo i principi della normativa regionale con particolare riferimento ai contenuti stabiliti dall'art.95 della L.R.T. n. 65/2014. Si riporta di seguito un breve estratto della Relazione Generale:

Il P.O. si basa necessariamente sui contenuti del Piano Strutturale, sviluppandone ed approfondendone le principali tematiche. Esso affronta la gestione del territorio secondo tre principali ambiti tematici:

- a. la definizione delle regole atte alla tutela delle risorse del territorio ed al loro corretto utilizzo, attraverso l'esplicitazione dello Statuto del Territorio, così come delineato e definito nel P.S., compresa la disciplina paesaggistica;*
- b. la gestione degli insediamenti esistenti sia per quanto riguarda il contesto urbanizzato (assetti urbani ed infrastrutturali), che per quello relativo al territorio rurale;*
- c. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.*

Di seguito sono riportati gli **indirizzi e gli obiettivi generali** indicati nella relazione generale:

Gli obiettivi del P.O. esplicitati nel “Documento di avvio del procedimento” e poi specificati ed arricchiti dal Pianificatore in fase di elaborazione del Piano, in complementarietà con il P.S., sono risultati:

- Valorizzazione e tutela della qualità paesistica ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;*
- Valorizzazione dell'offerta di servizi locali;*
- Incentivazione della produzione agricola di qualità; O.4- Valorizzazione della dimensione turistica e culturale; O.5- Promozione di attività produttive e imprenditoriali;*
- Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo “sostenibile” del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico del Territorio aperto;*
- Riconoscibilità e accessibilità del territorio ai diversi fruitori;*
- 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;*
- 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);*
- 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;*
- Incentivare gli interventi utili alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei suoi elementi costitutivi e perseguiendo la valorizzazione di un paesaggio rurale in trasformazione e coerente;*
- Individuare buone pratiche agricole che salvaguardino e valorizzino le caratteristiche del paesaggio agrario e tutelino l'assetto idrogeologico dei terreni;*
- Assicurare lo sviluppo e la riqualificazione delle aree produttive esistenti incrementando la qualità insediativa, l'efficienza ambientale e la funzionalità;*
- 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 dall'adeguamento;*
- Dare concreta realizzazione al principio della filiera corta;*
- Incentivare l'utilizzo delle energie rinnovabili, attuando gli indirizzi e secondo le previsioni del Piano*

Energetico Regionale;

- *Promuovere la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni di edifici pubblici e privati;*
- *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;*
- *Promuovere interventi pubblici e privati finalizzati sia all'uso razionale della risorsa idrica che a far fronte alla carenza della risorsa nei periodi maggior domanda;*
- *Individuare elementi di qualificazione dell'offerta turistica a integrazione della tradizionale attività legata alle produzioni tipiche;*
- *Puntare alla realizzazione di strutture ricettive capaci di offrire servizi differenziati e competitivi con le tendenze di mercato;*
- *Assicurare la permeabilità del territorio attraverso la percorrenza pedonale, il trekking ed il cicloturismo;*
- *Garantire, prima e durante la redazione del R.U. e al momento della definitiva adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini;*
- *Dare adeguata risposta alla domanda di housing sociale;*
- *Rimuovere i degradi in territorio aperto costituiti da edifici incongrui e ridurre i rischi di loro aggravamento tramite recupero in loco a diversa destinazione;*
- *Recuperare aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici e insediativi tramite incremento di qualità urbana e di servizi;*
- *Contenere il consumo di suolo e la crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine;*
- *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;*
- *Perseguire, nei tessuti urbani, l'incremento delle qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per i diritti alla vita urbana accessibili e garantiti;*
- *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;*
- *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.*
-

Il Piano Operativo vigente è costituito dai seguenti elaborati:

A - Relazioni

- A1 - Relazione generale di Piano Operativo
- A2- Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano con ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC

B. Norme Tecniche di Attuazione

- Allegato 01 – Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT)
- Allegato 02 – Schede normative dei Nuclei Rurali
- Allegato 03 – Schede Complessi Edilizi in Territorio Aperto
- Allegato 04 – Edifici schedati dei centri urbani
- Allegato 05 – Schede edifici in Territorio Aperto
- Allegato 06 – Schede Opere Pubbliche OOPP

C. Elaborati cartografici di progetto - Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione

- PO.01 – Centri Urbani - San Casciano Nord scala 1:2000
- PO.02 - Centri Urbani - San Casciano Sud scala 1:2000
- PO.03 – Centri Urbani - Chiesanuova - La Romola scala 1:2000
- PO.04 – Centri Urbani - Cerbaia – San Pancrazio scala 1:2000
- PO.05 – Centri Urbani - Ponterotto – Calzaiolo – Bargino scala 1:2000
- PO.06 - Centri Urbani - Mercatale – Montefiridolfi scala 1:2000
- PO.07 - Centri Urbani - Spedaletto – Montecapri – Sant'Andrea in Percussina scala 1:2000
- PO.08 - Centri Urbani - Talente - Croce di Via - Calcinaia scala 1:2000
- PO.09.1 Territorio Aperto (nord e sud) scala 1:10.000
- PO.09.2 Territorio Aperto (nord e sud) – Edifici, nuclei rurali, complessi scala 1:10.000
- PO.09.3.1 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni – Aree di Trasformazione scala 1:4.000
- PO.09.3.2 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni – scala varie
- PO.10.1 Disciplina dei Centri storici scala 1:1.000
- PO. 10.2 Disciplina dei Centri storici scala 1:1.000

D. Altri documenti di Piano

- PO – Piano Protezione Civile Comunale e relativi allegati

E. Valutazione ambientale strategica (VAS)

- Rapporto Ambientale
- Allegato 01 -Aria;
- Allegato 02- Acqua;
- Allegato 03- Paesaggio;
- Sintesi Non Tecnica

F- Studi geologici e di fattibilità

- Relazione geologica e Allegato A – Schede di fattibilità geologica e sismica;
- Tav. G.1 Nord – Carta della pericolosità geologica. Scala 1:10.000;
- Tav. G.1 Sud - Carta della pericolosità geologica. Scala 1:10.000;
- Tav. G1.1N – Osservazioni al Piano Stralcio Assetto Idrologico-PAI- Scala 1:10.000;
- Tav. G1.1S – Osservazioni al Piano Stralcio Assetto Idrologico-PAI- Scala 1:10.000;
- Tav. G2N - Carta della pericolosità sismica locale- Scala 1:10.000;
- Tav. G2S – Carta della pericolosità sismica locale- Scala 1:10.000;
- Tav. G3N – Carta delle aree con problematiche idrogeologiche – Scala 1:10.000;
- Tav. G3S – Carta delle aree con problematiche idrogeologiche – Scala 1:10.000;
- Tav. G4 N - Carta delle Fattibilità. Scala 1:2.000;
- Tav. G4 S - Carta delle Fattibilità. Scala 1:2.000;

G- Studi idrologici ed idraulici

Variante tematica al Piano Operativo – Relazione di Avvio del Procedimento (art. 17 della L.R. n. 65/2014)
Novembre 2025

Relazione idrologica ed idraulica di supporto al PO

5. Oggetto della Variante

La presente Variante tematica al Piano Operativo ha come contenuti gli argomenti di seguito elencati.

Parallelamente è stato redatto il Documento Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 - *Procedura di verifica di assoggettabilità* della L.R.T. n. 10/2010.

1) Aggiornamento delle indagini e degli studi geologici, geomorfologici e sismici

In termini geologici la presente Variante produrrà la documentazione indicata al punto 3.7 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020.

In particolare, la carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici sarà basata sulla carta della pericolosità geologica della contestuale Variante al Piano Strutturale, su cui verranno riportate le infrastrutture principali all'interno del Comune e le aree emergenziali e tutte gli edifici strategici e rilevanti ai fini emergenziali indicati nel Piano di Protezione Civile vigente, eventualmente aggiornati allo stato attuale nel caso vi fossero modifiche nella condizione attuale non riportate nella documentazione vigente.

La cartografia inerente al rischio sismico (pericolosità, vulnerabilità, esposizione e rischio) verrà realizzata basandosi sul livello 1 riportato nella documentazione regionale aggiornando al livello 2 ove possibile in base alle informazioni rese disponibili dal comune. In particolare, la pericolosità sismica verrà sicuramente aggiornata a livello 2 sulla base degli studi di microzonazione sismica di supporto alla contestuale Variante al Piano Strutturale.

Nella relazione geologica, oltre alla descrizione sensu strictu e metodologica delle cartografie suddette, verrà riportato, come allegato, un documento di sintesi delle prescrizioni di fattibilità specifiche delle singole schede urbanistiche oggetto della contestuale Variante al Piano Strutturale.

2) Aggiornamento delle indagini e degli studi idrologici e idraulici

Dal punto di vita delle indagini e degli studi idrologici e idraulici, la presente variante ha come oggetto l'esecuzione studi ed indagini idrauliche ed idrologiche finalizzate alla revisione e aggiornamento delle relazioni ed elaborati che definiscono le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste in coerenza con il Piano Strutturale, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 104 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i, L.R.T. n. 21/2012, D.P.G.R. n. 5/R/2020 e L.R.T. n. 41/2018.

3) Aggiornamento degli elaborati rispetto alla *Variante art. 21 della L.R.T. n. 65/2014 correzione errori materiali del Piano Operativo* approvata con D.C.C. n.2 del 26/01/2023 (B.U.R.T. n. 6 del 08/02/2023)

La Variante in oggetto nello specifico ha comportato le seguenti modifiche:

- *Tavola PO_PO_07_Centri Urbani_Spedaletto-Sant'Andrea in Percussina- Montecapri*

Relativamente al circolo di Spedaletto, rispetto al PO redatto successivamente all'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni, risulta errato il contenuto della matrice di zonizzazione;

- *Tavola PO_PO_09_01_TerritorioAperto_sud*

Nell'eliminare il nucleo di Montecampolesi (richiesto dalla Conferenza Paesaggistica) dal territorio urbanizzato inserendolo nel territorio aperto è stata errata la colorazione della zona agricola corrispondente;

- *ATPA3_1 dell'Allegato 1 delle N.T.A.*

Rispetto al P.O. redatto successivamente all'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni ed inviato in Conferenza Paesaggistica, nel modificare gli elaborati nel rispetto di quanto richiesto dalla Conferenza, nella Scheda ATPA3_1 sono state incollate le indicazioni relative alla Scheda 2.12. L'elaborato sarà quindi rettificato ripristinando le norme corrette con l'inserimento di quanto richiesto dalla Conferenza Paesaggistica;

- *Scheda n. 5005 dell'Allegato 5 delle N.T.A.*

L'individuazione catastale risulta illeggibile e quindi verrà corretta;

• *Scheda n. 66 dell'Allegato 3 delle N.T.A.*

L'individuazione catastale e le foto aeree non corrispondono agli immobili trattati dalla scheda e quindi verrà corretta;

• *Relazione illustrativa generale pag. 49 e 50*

Le tabelle del dimensionamento non sono state aggiornate rispetto alle richieste delle Conferenza paesaggistica di eliminazione dal dimensionamento del Piano Strutturale dei quantitativi inseriti con la Variante del 2016 e che non hanno trovato localizzazione nel PO. Inoltre risultano alcuni errori materiali di calcolo che verranno corretti;

• *Norme Tecniche di Attuazione*

E' stata riscontrata ancora la presenza di alcune barrature non eliminate nella stesura definitiva che verranno rimosse. Inoltre verranno corretti i seguenti errori materiali:

- art. 81 comma 2, pergolati: viene corretto il riferimento della superficie coperta con superficie di proiezione a terra;
- art. 110 comma 6: nel titolo viene corretto il riferimento al comma precedente;
- art. 110 comma 6 lettera c) e comma 11 lettera b): viene corretto in analogia a quanto contenuto all'art. 110 comma 4;

La presente variante aggiorna i documenti del Piano Operativo recependo le modifiche descritte.

4) Aggiornamento degli elaborati rispetto alla Variante ai sensi dell'art. 1 della L.R.T. n. 12/2022 "Nuovo asilo Mercatale" di cui alla D.C.C. n. 28 del 22/06/2023

La Variante in oggetto nello specifico ha comportato le seguenti modifiche:

- *Norme Tecniche di Attuazione – Art. 149, comma 3, lettera i*
- *Allegato 6 - OOPP Opere Pubbliche – introduzione scheda area i*
- *Tavola PO_PO_06_Centri Urbani_Mercatale – Monteridolfi*

La presente variante aggiorna i documenti del Piano Operativo recependo le modifiche descritte.

5) Aggiornamento degli elaborati rispetto alla Variante art. 21 della L.R.T. n. 65/2014 correzione errori del P.O. e P.S. ed aggiornamento quadro conoscitivo del P.S. approvata con D.C.C. n. 61 del 27/11/2023 (B.U.R.T. n. 50 del 13/12/2023)

La Variante in oggetto nello specifico, relativamente al Piano Operativo, ha comportato le seguenti modifiche:

- *Tavola PO_PO_05_Centri Urbani_Bargino_Ponterotto_Calzaiolo* - esatto posizionamento del manufatto esistente
- *Relazione illustrativa generale*
- Correzione dimensionamenti pag. 62 – UTOE 1, pag. 63 – UTOE 2, pag. 65 – UTOE 4, pag. 60 - Totali sull'intero territorio comunale

La presente variante aggiorna i documenti del Piano Operativo recependo le modifiche descritte.

6) Aggiornamento degli elaborati rispetto alla Variante ai sensi dell'art. 1 della L.R.T. n. 12/2022 "Riqualificazione area ex "officine grafiche Stianti" per l'inclusione sociale e la promozione culturale" di alla D.C.C. n. 6 del 08/02/2024 (B.U.R.T. n. 48 dl 29/11/2023)

La Variante in oggetto nello specifico ha comportato le seguenti modifiche:

- *Norme Tecniche di Attuazione – Art. 149, comma 3, lettera h*
- *Allegato 6 - OOPP Opere Pubbliche – modifica scheda area h*

La presente variante aggiorna i documenti del Piano Operativo recependo le modifiche descritte.

7) Aggiornamento degli elaborati rispetto alla Variante art. 34 della L.R.T. n. 65/2014 localizzazione intervento ed apposizione vincolo preordinato all'esproprio per intervento denominato "Intervento di adeguamento sismico del ponte sul Fiume Pesa situato al km 270+500 della SR 2 "Cassia" di cui

alla deliberazione del C.C. n. 63 del 29/07/2024 (B.U.R.T. n. 34 del 21/08/2024)

La Variante in oggetto nello specifico ha comportato le seguenti modifiche:

- *Norme Tecniche di Attuazione - Art. 149, comma 3bis, lettera e; art. 150*
- *Allegato 6 – Opere Pubbliche _Scheda 3bis-e*
- *Tavola PO_PO_09_01_Territorio - Aperto_sud*
localizzazione delle aree necessarie per l'intervento di manutenzione straordinaria per adeguamento sismico del Ponte sul Fiume Pesa lungo la SR02
- *Redazione Relazione illustrativa - Appendice 3 – Estratti catastali di Opere con vincolo preordinato all'esproprio_ Scheda*
- *Relazione di Coerenza ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014*
- *Dichiarazione VAS e indagini geognostiche*

La presente variante aggiorna i documenti del Piano Operativo recependo le modifiche descritte.

8) Aggiornamento degli elaborati rispetto alla Variante al Piano di recupero "area ex Enel", con contestuale Variante semplificata al P.O. ai sensi degli articoli 107 c. 3, art. 32 e art. 111 della L.R.T. n. 65/2014, di cui alla deliberazione del C.C. n.7 del 24/02/2025;

La Variante in oggetto nello specifico ha comportato le seguenti modifiche:

- *Allegato 01 – Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT)*
introduzione nuova scheda ATPA 2.15 - SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE EX AREA ENEL
- *Norme Tecniche di Attuazione – Art. 148 e 151*
- *Relazione illustrativa generale- paragrafi 3 e 4*
- *Tavola PO_PO_02_Centri Urbani_SanCasciano_Sud*
modifiche sia in relazione all'area interessata dal Piano Attuativo che per l'area dove è prevista la realizzazione della nuova rotatoria (Fasc.4 tav.1 e Fasc.6 Tav.1)
- *Redazione Relazione geologica*
- *Redazione Relazione illustrativa per la verifica di coerenza esterna ed interna*
- *Tavola G.04S - Carta della fattibilità*
- *Tavola G.02N - Carta della pericolosità sismica locale*

La presente variante aggiorna i documenti del Piano Operativo recependo le modifiche descritte.

9) Aggiornamento degli elaborati rispetto alla Variante puntuale al P.S. e al P.O. finalizzata all'inserimento di una nuova previsione di trasformazione in località San Pancrazio adottata con la deliberazione del C.C. n.7 del 08/02/2024 e successiva deliberazione del C.C. n. 64 del 29/07/2024.

La Variante in oggetto nello specifico, relativamente al Piano Operativo, ha comportato le seguenti modifiche:

- *Relazione illustrativa generale*
modifica del paragrafo 3 Trasformazione degli assetti insediativi: pagine 22 e 49 e del paragrafo 4 Dimensionamento del Piano: pagine 49-50.
- *Norme Tecniche di Attuazione– Art. 148 e 150*
- *Allegato 01 – Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT)*
introduzione nuova scheda ATPA5.5
- *Tavola PO09.1_Territorio aperto_parte sud*
- *Tavola PO09.3.1 Territorio aperto. Aree soggette a disciplina diversa da quella agricola. Aree di trasformazione*

La presente variante aggiorna i documenti del Piano Operativo recependo le modifiche descritte.

10) Aggiornamento degli elaborati rispetto alla Variante art. 34 della L.R.T. n. 65/2014 al P.O. per localizzazione intervento ed apposizione vincolo preordinato all'esproprio per intervento

Novembre 2025

denominato “Bonifica del sito FI 009 “Ex Discarica Saspi” e FI1448 in località Ponte di Cappello”

La Variante in oggetto nello specifico ha comportato le seguenti modifiche:

- *Norme Tecniche di Attuazione* – Art. 149, comma 3, lettera l e art. 150
- *Allegato 6 - OOPP Opere Pubbliche* – introduzione scheda area I
- *Tavola PO_PO_09_01_TA_Territorio Aperto_nord*
- *Relazione illustrativa generale*
 - inserimento all’Appendice 3 – estratti catastali di opere con vincolo preordinato all’esproprio” le aree soggette ad esproprio

La presente variante aggiorna i documenti del Piano Operativo recependo le modifiche descritte.

11) Aggiornamento delle N.T.A. del P.O. relativamente alla disciplina:

- degli interventi edilizi rispetto alle normative sopravvenute successivamente all’approvazione del P.O. stesso o a sopravvenute necessità dell’Amministrazione;
- degli interventi consentiti ai sensi L.R.T. n. 3 del 7/02/2017 (residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado)
- degli agricampeggi rispetto a quanto introdotto con il D.P.G.R. n. 34/R/2021 modificativo della L.R.T. n. 30/2003 e D.P.G.R. 46/R/2004
- delle aree di decollo ed atterraggio e delle possibili azioni di riqualificazione dei sistemi insediativi con particolare riferimento alle aree di margine del territorio urbanizzato, aree dismesse/abbandonate, aree da riqualificare, con eliminazione del procedimento di decollo e atterraggio;
- dell’articolo 148 da aggiornarsi in relazione agli interventi già realizzati
- degli articoli 149 e 150 in relazione alle opere pubbliche di nuova previsione
- dell’articolo 151 da aggiornarsi in relazione alle aree già oggetto di convenzione
- della modalità di installazione dei pannelli fotovoltaici e termici;
- delle piscine pertinenziali di tipo domestico e di tipo privato ad uso collettivo;
- dell’edilizia convenzionata e sociale

12) Aggiornamento e modifica dell’Allegato 01 – Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT) alle N.T.A. del PO e delle Tavole dei centri urbani e del territorio aperto

L’Allegato 01 – Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT) (aree di trasformazione interne al Territorio Urbanizzato) verrà aggiornato sia in relazione ai diversi punti sovraccennati (allineamento alle varianti che si sono susseguite e aggiornamento dei dati relativi agli studi geologici e idraulici) che in relazione all’eliminazione della disciplina delle aree di decollo e contestuale atterraggio, essendo risultato il meccanismo di decollo ed atterraggio previsto dal P.O. di difficile attuazione.

Modifica delle schede in relazione allo stralcio del meccanismo di decollo ed atterraggio:

Area AT PA 1.5 – La Romola - Ex falegnameria

La scheda Area AT PA 1.5 vigente prevede la demolizione degli edifici esistenti e loro contestuale ricostruzione per un quantitativo pari a 600 mq nell’area stessa ed il “decollo” di ulteriori 1000 mq in una delle aree di atterraggio definite dal P.O.. La presente variante conferma la previsione della scheda proponendo di annullare i quantitativi di decollo e di riqualificare l’intera area non più attraverso la totale demolizione dell’esistente ma attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia. Una porzione del complesso edilizio, per un quantitativo di 1.200 mq, verrà ristrutturata e una porzione di 400 mq verrà demolita per la realizzazione di un parcheggio pubblico, come già previsto nella scheda, rettificando il perimetro dell’area ma rimanendo comunque all’interno del perimetro del TU. L’intero intervento prevede come destinazione d’uso quella residenziale, come già previsto dalla scheda vigente. Alla luce della semplificazione prevista, si prevede come modalità di attuazione un P.U.C. invece di un Piano Attuativo.

Area AT PA 1.13 – Chiesanuova – Completamento residenziale via Treggiana (ambito di atterraggio)

La scheda AT PA 1.13 vigente prevede il completamento residenziale derivante da un atterraggio. Non

Novembre 2025

rilevandosi una necessità di interesse pubblico funzionale al miglioramento delle opere esistenti, la presente variante stralcia la previsione dell'area di atterraggio e riconosce l'area come aree a verde urbano privato di corredo agli insediamenti urbani (V4).

Area AT PA 2.12 – Mercatale – Riqualificazione del margine urbano lungo Via A. Gramsci (ambito di atterraggio)

La scheda AT PA 2.12 vigente prevede una riqualificazione del margine urbano derivante da un atterraggio che presenta un elevato interesse pubblico, la presente variante conferma la previsione delle scheda con le seguenti modifiche.

Il quantitativo derivante da un atterraggio diventa un intervento di nuova edificazione, specificando che il dimensionamento di 1.800 mq, che la scheda lasciava alternativo tra la funzione residenziale e direzionale, viene specificato come 1.400 mq di residenziale e 400 mq di direzionale, ferma restando la necessità di realizzazione del tracciato stradale tra via Caponetto e Molamezza e le aree a parcheggio.

Area AT PA 3.1 – Montefiridolfi - Riqualificazione del margine urbano (ambito di atterraggio)

La scheda AT PA 3.1 vigente prevede una riqualificazione del margine urbano che presenta un elevato interesse pubblico, la presente variante conferma la previsione delle scheda ma il quantitativo derivante da un atterraggio diventa un intervento di nuova edificazione, con lo stesso dimensionamento e ferma restando la realizzazione degli standard previsti.

Area AT PA 4.1 – Cerbaia – Riconversione volumetrie artigianali manifattura ALMAR

La scheda AT PA 4.1 vigente prevede la riconversione di volumetrie artigianali e propone due diverse ipotesi progettuali. Considerato che alcuni immobili sono già stati restaurati, la presente variante conferma la scheda proponendo di ridurre la superficie dell'area stessa, di annullare i quantitativi di decollo e di riprogettare la porzione rimanente lungo la Volterrana attraverso il recupero della S.E. legittima esistente in loco, pari a 1.800 mq di S.E., con destinazione in parte produttiva (1.500 mq) e in parte direzionale (300 mq) ed introducendo una quota di residenziale pari a 450 mq.

Aggiornamento delle schede in relazione ad interventi già convenzionati o in reazione a esigenze diverse sopravvenute

Area AT PUC 4.10 – Bargino – Completamento produttivo commerciale

Preso atto che la scheda nella sua denominazione si definisce come “completamento produttivo - commerciale” ma poi prevede esclusivamente un quantitativo produttivo, la presente variante propone un piccolo ampliamento dell'area e l'incremento del quantitativo di S.E. consentito (attualmente di 500 mq di produttivo) fino ad un massimo di 1.000 mq complessivi, attribuendo 800 mq di S.E. alla funzione commerciale e 200 mq al produttivo, ferme restando le opere di interesse pubblico già previste dalla scheda ed incrementando proporzionalmente anche l'area a verde pubblico.

Area AT ID 1.12 – Cerbaia – Casa del Sorriso

Preso atto che l'Amministrazione Comunale ha avuto la donazione degli immobili di Casalta che possono rispondere alle esigenze prima riferite all'area in questione, la presente variante propone lo stralcio della scheda in quanto l'intervento non risulta più necessario e riconosce l'area come territorio rurale.

Area AT ID 5.4 – San Pancrazio - Villa Guicciardini

Preso atto che la presente scheda è stata già oggetto di convenzione, firmata in data 21/09/2023, la presente variante stralcia la scheda in quanto intervento in corso di realizzazione.

Area AT ID 2.14 – San Casciano – Riqualificazione Area Ex Macelli

La scheda AT ID 2.14 vigente prevede la demolizione dell'attuale autorimessa-officina e del blocco servizi del complesso dell'area degli Ex Macelli, compresa la tettoia frontale, e la ricostruzione di volumetrie per un totale di 900 mq di S.E., comprensivi di un piano seminterrato/interrato di 300 mq, con una di superficie coperta massima di 300 mq.

La presente variante propone un lieve aumento del quantitativo di S.E ammissibile, pari a 100 mq, e un aumento della superficie coperta di 200 mq in quanto, in seguito a verifiche di stabilità dello scavo, risulta insostenibile la realizzazione del piano interrato, ferma restando la realizzazione degli standard previsti.

Distributore carburanti

All'interno del centro storico di San Casciano è attualmente presente ed attivo un distributore di carburanti normato dal vigente PO come area V4 (verde urbano pubblico o privato) in quanto era previsto un suo trasferimento in area diversa esterna al centro storico. Non essendo stata individuata tale area ed avendo la necessità di valorizzare e recuperare l'intera area adiacente le mura lungo Viale Pascoli, si ritiene necessario il riconoscimento dello stesso e la definizione di apposita normativa che ne consenta la compatibilità, anche attraverso la riqualificazione dell'area circostante.

Nuove schede di trasformazione in Territorio Urbanizzato

La presente variante prevede l'inserimento di due nuove aree di trasformazione.

- 1) Una nuova area è prevista al fine di consentire il recupero di un'area industriale in stato di abbandono nel centro abitato di San Casciano in località Bardella, lungo la Via Empolese. La nuova scheda (ATPUC 2.15 - Bardella) prevederà la sostituzione delle volumetrie esistente mediante demolizione degli edifici a destinazione produttiva esistente (pari a 2.000 mq di SE) e ricostruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale per un totale di 1.800 mq di S.E.. L'area dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 20 posti auto.
- 2) La seconda nuova area, situata all'interno del territorio urbanizzato di Calzaiolo, è invece finalizzata alla riqualificazione e al completamento dell'edificato esistente, tra via del Borromeo e via Cassia. La nuova scheda (AT PUC 4.11 – Via Borromeo) prevederà il recupero di un'area attualmente non edificata ed in stato di abbandono attraverso la realizzazione di una quota di edilizia residenziale di 750 mq ed il potenziamento dell'area a verde pubblico esistente adiacente.

13) Aggiornamento e modifica del paragrafo 4 – Dimensionamento del Piano della Relazione generale di Piano Operativo Relazione

Alla luce delle modifiche alle schede di trasformazione di cui al punto precedente la presente variante provvederà al riallineamento delle tabelle del dimensionamento contenute nelle Relazione generale del Piano Operativo

14) Aggiornamento degli elaborati relativi alla schedatura degli edifici in territorio aperto rispetto alle nuove schedature approvate dal Consiglio Comunale successivamente all'approvazione del PO stesso

15) Inserimento di una nuova previsione di opera pubblica nel centro abitato di San Casciano che consenta un passaggio pedonale di collegamento tra Via Alighieri e Via Grandi con la possibilità di un piccolo parcheggio a monte dell'abitato

16) Previsione di ampliamento dell'area cimiteriale del Cimitero di San Casciano

16) Aggiornamento delle Tabelle del dimensionamento contenute nella Relazione Generale

17) Correzione di refusi ed errori grafici riscontrati negli elaborati del PO approvato, con conseguente aggiornamento degli shape file.

6. Elaborati modificati dalla Variante

A - Relazioni

A1 - Relazione generale di Piano Operativo

A2- Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano con ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC

B. Norme Tecniche di Attuazione

- Allegato 01 – Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT)
- Allegato 02 – Schede normative dei Nuclei Rurali
- Allegato 03 – Schede Complessi Edilizi in Territorio Aperto
- Allegato 04 – Edifici schedati dei centri urbani
- Allegato 05 – Schede edifici in Territorio Aperto
- Allegato 06 – Schede Opere Pubbliche OOPP

C. Elaborati cartografici di progetto - Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione

PO.01 – Centri Urbani - San Casciano Nord scala 1:2000

PO.02 - Centri Urbani - San Casciano Sud scala 1:2000

PO.03 – Centri Urbani - Chiesanuova - La Romola scala 1:2000

PO.04 – Centri Urbani - Cerbaia – San Pancrazio scala 1:2000

PO.05 – Centri Urbani - Ponterotto – Calzaiolo – Bargino scala 1:2000

PO.06 - Centri Urbani - Mercatale – Montefiridolfi scala 1:2000

PO.07 - Centri Urbani - Spedaletto – Montecapri – Sant'Andrea in Percussina scala 1:2000

PO.08 - Centri Urbani - Talente - Croce di Via - Calcinaia scala 1:2000

PO.09.1 Territorio Aperto nord scala 1:10.000

PO.09.1 Territorio Aperto sud scala 1:10.000

PO.09.2 Territorio Aperto nord – Edifici, nuclei rurali, complessi scala 1:10.000

PO.09.2 Territorio Aperto sud – Edifici, nuclei rurali, complessi scala 1:10.000

PO.09.3.1 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni – Aree di Trasformazione scala 1:4.000

PO.09.3.2 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni – scala varie

PO.10.1 Disciplina dei Centri storici scala 1:1.000

PO. 10.2 Disciplina dei Centri storici scala 1:1.000

7 Le attività di partecipazione

Al fine di garantire una partecipazione più ampia possibile, sono previste modalità di seguito descritte, da attivarsi prima e dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale della Variante tematica al Piano Operativo, che saranno coordinate con le attività di partecipazione del pubblico e di consultazione dei soggetti ambientali competenti previste dalla LR 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione, di cui all'articolo 36 della L.R. 65/2014, e del divieto di aggravio del procedimento.

I particolari, l'atto sarà sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'articolo 8, comma 5) e saranno garantite l'informazione e la partecipazione, nelle forme e con le modalità di previste dalla L.R. 10/2010, assicurando l'intervento di chiunque intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi concernenti i possibili effetti del piano o programma sull'ambiente.

Come anticipato, l'attività di partecipazione sarà svolta nella fase preliminare di formazione della Variante tematica al Piano Operativo, dopo l'avvio di procedimento, e si svolgerà con le seguenti modalità:

- saranno organizzati incontri pubblici nelle diverse frazioni del Comune maggiormente interessate dagli argomenti di variante durante i quali l'Amministrazione illustrerà i contenuti della variante stessa
- sarà pubblicato un modello sulla pagina web del Garante da compilarsi da parte dell'interessato e nel quale verranno inseriti i dati del partecipante ed il contributo partecipativo. Tale forma di partecipazione digitale ha l'obiettivo di consentire il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati nella fase di formazione della variante, anteriormente all'adozione, come richiede la L.R. 65/2014. Il Garante, all'esito di tale partecipazione digitale, procederà ad esaminare da un punto di vista oggettivo e soggettivo i contributi pervenuti

I contributi partecipativi raccolti verranno acquisiti dal Garante, che ne darà conto nel rapporto preliminare all'adozione, assicurando così il coinvolgimento dei soggetti istituzionali e delle parti sociali fin dall'inizio del procedimento.

Il rapporto preliminare redatto dal Garante, da allegare all'atto di adozione ai sensi dell'articolo 18 comma 3 della L.R. 65/2014, verrà poi pubblicato sulla sua pagina web, dove saranno evidenziate le iniziative assunte in attuazione del programma ed i risultati dell'informazione e partecipazione svolte.

Successivamente all'adozione, il Garante curerà le ulteriori attività di informazione in relazione alle osservazioni pervenute ed alle controdeduzioni, delle quali darà conto nel rapporto finale da allegare alla delibera di approvazione.

8 Enti ed organismi pubblici interessati al procedimento

Si indicano di seguito i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, e che coincidono per la maggior parte con i Soggetti coinvolti nel procedimento di VAS:

- Regione Toscana
- Città Metropolitana di Firenze
- Uffici comunali
- ASL
- ARPAT – Dipartimento provinciale
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Genio Civile di Firenze
- Comuni limitrofi
- ATO Rifiuti
- Autorità Idrica Toscana (ex ATO Acque)
- Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la provincia di Prato
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Gestori delle reti infrastrutturali di acqua, energia elettrica, gas, telefonia

Nel caso in cui, sulla base dei contributi pervenuti nel corso del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, emergessero impatti significativi dovuti alle modifiche introdotte con la variante ed emergesse la necessità di seguire le procedure dell'art. 23 della L.R. 10/2010, ai medesimi Enti/Soggetti sopraelencati ed eventuali ulteriori soggetti/enti concordati con l'autorità competente, dovranno essere richiesti pareri e/o contributi.

9. Enti ed organismi pubblici tenuti a fornire pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati

Gli enti ed organismi pubblici chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari ai fini dell'approvazione della Variante sono:

- Regione Toscana
- Città Metropolitana di Firenze
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Genio Civile di Firenze