



FEBBRAIO  
2023

COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO - NUOVO ASILO NIDO A MERCATALE VAL DI PESA  
RELAZIONE DI VARIANTE

**Responsabile del Procedimento** arch. Francesco Pruneti

**Variante alla strumentazione urbanistica** ing. Angela Piano

**Aspetti paesaggistici** dott. Federico Martelluzzi

**Geologia** dott.geol. Roberta Giorgi

## INDICE

<b>1. VARIANTE LRT N. 12 DEL 26.04.2022 .....</b>	<b>1</b>
1.1. INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO .....	1
1.2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE .....	3
1.3. STATO ATTUALE DEI LUOGHI .....	3
1.4. CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	6
<b>2. IL SISTEMA NORMATIVO .....</b>	<b>9</b>
2.1. IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO (PIT/PPR).....	9
2.2. PTCP DELLA PROVINCIA DI FIRENZE .....	22
2.3. PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO (PTM) DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE .....	22
2.4. IL PIANO STRUTTURALE .....	23
2.5. PIANO OPERATIVO COMUNALE .....	26
<b>3. INQUADRAMENTO AMBIENTALE .....</b>	<b>30</b>
3.1 INQUADRAMENTO CLIMATICO .....	30
3.2 SUOLO E SOTTOSUOLO.....	30
3.3. ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE .....	31
3.4 FLORA, FAUNA E BIODIVERSITÀ.....	33
3.5 PAESAGGIO E SISTEMA INSEDIATIVO .....	34
3.6 PATRIMONIO STORICO – CULTURALE, ARCHEOLOGICO E ARCHITETTONICO.....	35
3.7 MOBILITÀ .....	35
3.8 QUALITÀ DELL'ARIA.....	35
3.9 INQUINAMENTI FISICI .....	36
3.10 ENERGIA.....	36
3.11 RIFIUTI .....	37
3.12 RETI TECNOLOGICHE.....	37
3.13 RISCHI NATURALI E ANTROPICI.....	37
3.14 VALUTAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI DERIVANTI DALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO OGGETTO DI VARIANTE.....	38
<b>4. LA VERIFICA DEGLI STANDARD E IL DIMENSIONAMENTO.....</b>	<b>40</b>



## **1. VARIANTE LRT n. 12 DEL 26.04.2022**

### **1.1. Inquadramento normativo della Variante al Piano Operativo**

La presente Variante al Piano Operativo, per la realizzazione di opera pubblica, è finalizzata alla realizzazione di un nuovo asilo nido nella frazione di Mercatale, quale intervento di completamento del polo di attrezzature collettive, quale il plesso scolastico, costituito dalla scuola materna e scuola elementare.

L'intervento è finanziato dai fondi dell'Unione Europea afferenti il PNRR e ricade nella MISSIONE 4: Istruzione e ricerca, COMPONENTE C1: Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università, INVESTIMENTO 1.1: Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia.

L'intervento oggetto della Variante è inserito nel "Programma triennale dei Lavori Pubblici 2023/2025 ed elenco annuale 2023 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 22 dicembre 2022.

La presente Variante al Piano Operativo (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14 febbraio 2022) è predisposta ai sensi dell'Art. 1 "Disposizioni di semplificazione per l'approvazione delle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)" della LRT n. 12/2022.

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa è dotato della seguente strumentazione urbanistica comunale:

- Piano Strutturale (PS) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 15 novembre 2021;
- Piano Operativo (PO) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14 febbraio 2022.

L'area di Variante urbanistica è all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato, di cui all'Art.4 LRT 65/2014, pertanto la Variante ricade nelle "Disposizioni procedurali semplificate di cui all'Art.28 LRT 65/2014 e non è soggetta alla conferenza di copianificazione secondo l'art. 25 LRT 65/2014.

La Variante si configura come semplificata ai sensi LRT n. 12 del 26.04.2022.

.

L'intervento per la realizzazione di un nuovo asilo nido, si configura come nuova costruzione di un'"Area per l'istruzione" (SC) - "Dotazioni urbane di interesse locale" di cui all'Art.10 c.1, c.3 delle NTA in continuità con le attrezzature scolastiche già esistenti, predisponendo disposizioni normative di dettaglio all'Art.149 - Opere pubbliche delle NTA del PO e nell'Allegato 6 -OOPP Opere Pubbliche.

L'area oggetto di Variante rientra all'interno dell'UTOE 2 - "La dorsale di crinale principale" (Art.28 delle NTA) del Piano Strutturale, che include il centro abitato di Mercatale, localizzato lungo il crinale principale del comune.

La presente Variante al Piano Operativo è conforme al Piano Strutturale vigente e alle Disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale, con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR) della Regione Toscana (approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015), compresa la disciplina

d'uso della Sezione IV, in quanto tale area si trova interessata dalle perimetrazioni del vincolo paesaggistico "Immobili ed aree di Notevole interesse pubblico" di cui all'Art.136 D.Lgs 42/2004.

La presente Variante ricade nelle casistiche dell'Art.2 della LRT 12/2022 e non è necessaria effettuare la valutazione ambientale strategica.

Nella presente relazione al fine di inquadrare l'intervento oggetto di Variante nel sistema ambientale è stata predisposta, al successivo capitolo 3, un'analisi di controllo e di verifica delle valutazioni e delle indagini presenti nella Valutazione Ambientale Strategica del PO in riferimento al sistema insediativo in oggetto, evidenziandone la compatibilità.

Il presente intervento rientra tra quelli del PNNR (Piano nazionale di ripresa e resilienza) per cui, per l'iter di approvazione della Variante, si applicano le disposizioni di cui all'Art.1 (commi 1,2,2 bis,3,5) della LRT 12/2022, estratto riportato a seguire.

*Art. 1 - Disposizioni di semplificazione per l'approvazione delle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)*

*Disposizioni di semplificazione per l'approvazione delle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)*

*1. Fermo restando il rispetto del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico di cui alla deliberazione del Consiglio regionale della Toscana 27 marzo 2015, n. 37, nel caso in cui la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità oggetto di finanziamento totale o parziale da parte del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC) richieda variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, (1) l'amministrazione procedente convoca una conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 14, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) sulla base del progetto dell'opera stessa, chiedendo altresì l'attivazione della procedura di variante automatica. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 11 e 16 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).*

*2. Ai fini di cui al comma 1, sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) è data notizia della indizione della conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto e lo stesso è pubblicato sul sito dei soggetti istituzionali coinvolti. I soggetti interessati possono presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT. Tale termine è esteso a trenta giorni nel caso in cui sia necessaria l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. Le osservazioni sono riportate in conferenza di servizi, nell'ambito della quale i soggetti competenti si esprimono motivatamente entro i successivi quindici giorni. L'approvazione del progetto in sede di conferenza dei servizi costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e, ove necessario, vincolo preordinato all'esproprio. Tali varianti assumono efficacia in seguito alla deliberazione del consiglio comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi.*

*2 bis. Nel caso in cui l'approvazione del progetto dell'opera pubblica o di pubblica utilità comporti una variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che interessi beni paesaggistici di cui alla parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137), nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 1, è acquisito il separato accordo fra la Regione e il Ministero della Cultura sulla conformità al PIT con valenza di piano paesaggistico della predetta variante. (2)*

3. Nella deliberazione del Consiglio comunale di cui al comma 2 sono indicati i tempi di esecuzione e le eventuali prescrizioni necessarie per lo svolgimento dei lavori, tenendo conto delle tempistiche previste per l'attuazione del PNRR o del PNC.

4. Ad eccezione dei casi di cui all'articolo 25, comma 2, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), qualora le varianti di cui al comma 1 comportino nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, l'amministrazione procedente, prima di convocare la conferenza dei servizi di cui al comma 1, richiede il pronunciamento positivo della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della medesima l.r. 65/2014. Decorso inutilmente il termine di trenta giorni dalla presentazione dell'istanza, il parere si intende reso in senso favorevole.

5. Le varianti consentono esclusivamente la realizzazione dell'opera di cui al comma 1.

## **1.2. Obiettivi della Variante**

Gli obiettivi della presente Variante si inquadrano nel seguente principio generale dello statuto del territorio di Piano Strutturale: il "mantenimento ed il miglioramento della qualità della vita, attraverso l'innalzamento del livello dei servizi e delle prestazioni offerte", e nei seguenti obiettivi del Piano Operativo: "Valorizzazione dell'offerta di servizi locali, 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", ed in particolare "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".

Tali obiettivi hanno piena conformità con quelli di cui alle "Linee guida per la redazione del progetto da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC", definiti al fine di pervenire ad una adeguata progettazione e realizzazione di infrastrutture efficienti e sostenibili, quali infrastrutture efficienti sotto il profilo tecnico-economico e sostenibili sotto i profili ambientale e sociale. Gli obiettivi primari dell'opera in termini di "outcome" per la comunità e i territori interessati, quali e quanti benefici a lungo termine, sono finalizzati alla promozione dell'inclusione sociale, alla riduzione delle disuguaglianze e dei divari territoriali, e più in generale al miglioramento della qualità della vita dei cittadini, attuando il principio di "non arrecare un danno significativo" ("Do No Significant Harm" - DNSH).

## **1.3. Stato attuale dei luoghi**

L'area oggetto d'intervento, in cui è prevista la realizzazione dell'asilo nido, si trova all'interno della frazione di Mercatale Val di Pesa (via dei Cofferi), all'interno del tessuto urbano formatosi nella seconda metà del 900', sorto attorno al nucleo di impianto storico e caratterizzato dalla presenza di aree a spazio pubblico, quali aree a parcheggio, a verde e la presenza di strutture scolastiche (scuola materna e elementare) e di un sistema edificato a carattere residenziale costituito da immobili unifamiliari e complessi edilizi, edificati a partire dagli anni 50 del 900.

A livello territoriale il centro abitato di Mercatale costituisce un insediamento di crinale localizzato all'interno di un contesto paesaggistico collinare del Chianti fiorentino, caratterizzato da colture di olivi, vigneti e boschi residuali.

L'area di intervento, come risulta dalla foto aerea, è costituita da una porzione dell'area aperta di pertinenza della scuola materna e dell'ampio parcheggio pubblico.

Si inquadra l'area oggetto della Variante su ortofoto AGEA 2019 e su CRT Regione Toscana e cartografia catastale.

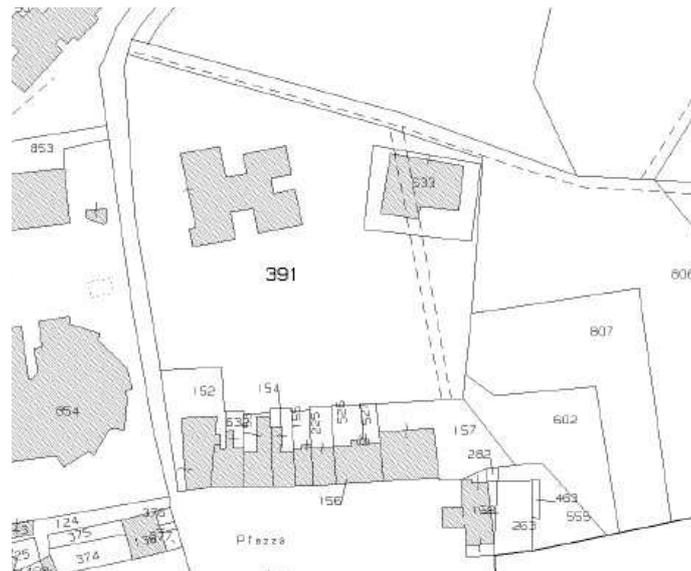


Ortofoto AGEA2019 (con cerchio rosso l'area in oggetto)



CTR multiscalda (con cerchio rosso l'area in oggetto)

Al livello catastale, l'area in oggetto rientra all'interno della particella 391 foglio 0058 del comune di San Casciano Val di Pesa, mappale di proprietà del comune.



Estratto Cartografia Agenzia delle Entrate

A seguire si riporta l'evoluzione storica dell'area interessata dalla Variante attraverso l'analisi delle Foto aeree e satellitari da geoscopio PIT/PPR Regione Toscana.

Nella Foto area a 1954 l'area risulta ineditata e caratterizzata da appezzamenti agricoli.

A partire dal 1978 l'area subisce una trasformazione urbanistica con nuova edificazione che permane indicativamente fino al 1996.

Dalla lettura dell'Ortofoto al 2007 si nota la presenza dell'attuale parcheggio.

Dalla lettura dell'Ortofoto al 2019, precedentemente riportata, si rileva la presenza di ulteriori costruzioni e di aree di cantiere sul bordo del sistema edificato.





Relativamente alle immagini allo stato attuale dell'area si rimanda alla Documentazione fotografica del progetto.

#### 1.4. Contenuti della Variante

La Variante al Piano Operativo, mediante approvazione del progetto di opera pubblica, è finalizzata alla realizzazione di un nuovo asilo nido nella frazione di Mercatale, in continuità con la scuola materna esistente.

Definisce la previsione di un' "Area per l'istruzione" (SC) - "Dotazioni urbane di interesse locale "di cui all'Art.10 delle NTA, predisponendo disposizioni normative di dettaglio all'Art.149 - Opere pubbliche delle Norme tecniche di Attuazione del PO e nell'Allegato 6 –OOPP Opere.

Prevede per una porzione dell'area il cambio di destinazione d'uso da "Parcheggi pubblici esistenti (P)". La Variante non comporta una riduzione degli standard urbanistici previsti di PO.

L'intervento oggetto della Variante è inserito nel "Programma triennale dei Lavori Pubblici 2023/2025 ed elenco annuale 2023 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 22 dicembre 2022.

Si riporta a seguire una sintetica descrizione del progetto dell'asilo nido:

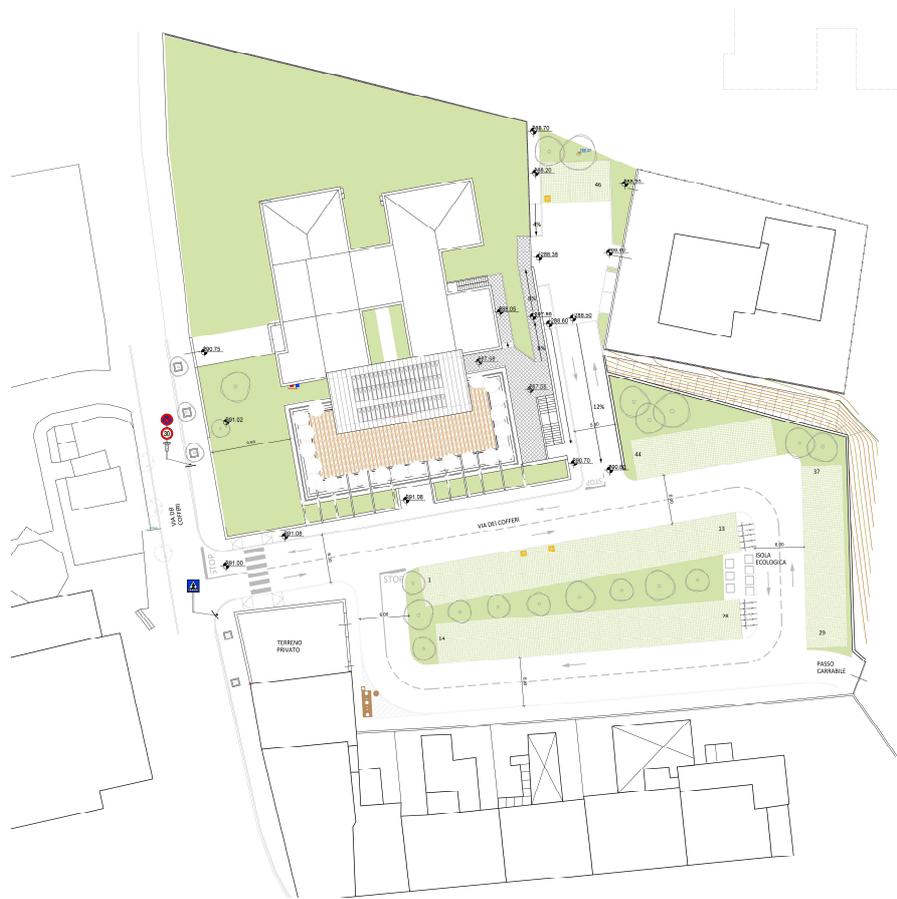
Il nuovo edificio è costituito da un piano seminterrato, unicamente disposto nella porzione Est del sedime complessivo, adibito a spazi per gli insegnanti, gli addetti e di servizio, un piano terra costituito dagli ambienti destinati ai bambini, organizzati in spazi flessibili, ed un primo piano da cui si accede direttamente alla terrazza praticabile, destinata ad attività educative all'aperto racchiusa perimetralmente da una vasca di terra per la piantumazione di vegetazione.

Per quanto riguarda l'immagine esterna del fabbricato, il progetto si pone l'obiettivo di realizzare un inserimento discreto e sobrio, in linea con il contesto in cui si inserisce. Il nuovo volume si erige seguendo gli allineamenti della scuola dell'infanzia e sporgendo, come detto in precedenza, a Sud su quello che prima era il sedime di stalli per le macchine. La nuova viabilità stradale viene riconfigurata creando, da via dei Cofferi, un cannocchiale sulla campagna ad Est, e si snoda, con una circolazione a due sensi, a disegnare un nuovo parcheggio organico con 47 stalli e 3 per utenti diversamente abili, oltre a spazi per le biciclette e una zona per l'isola ecologica.

I prospetti sono puliti e tinteggiati di colore chiaro con una finitura a intonaco sopra il cappotto a garanzia di elevate prestazioni energetiche. Sul fronte Sud, quello principale, è inserita una struttura frangisole in acciaio costituita da montanti tubolari e interposta una rete microforata in acciaio. La struttura, che si attechia su un basso muretto in mattoni facciavista, a proseguo della recinzione esistente della scuola dell'infanzia, sale fino in copertura, per diventare parapetto della terrazza praticabile. La rete crea sia una schermatura solare, sia un supporto discreto per la vegetazione, che da terra, sale fino in copertura e si ricongiunge alle piante poste all'interno delle vasche sulla terrazza.

Il progetto prevede di installare un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica in copertura con forme e materiali adeguati al contesto e aderenti alla falda del tetto.

Di seguito si riporta la planimetria del progetto e le visuali tridimensionali che mostrano le facciate del nuovo edificio e la riorganizzazione degli ambienti esterni.



Planimetria di progetto



Fronti Ovest e Sud – vista da via dei Cofferi



Vista dello spazio a parcheggio e strada e della facciata sud est del nuovo edificio

## 2. IL SISTEMA NORMATIVO

### 2.1. Il Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR)

Con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR).

Il PIT formula quattro Invarianti strutturali, cioè quattro descrizioni dei caratteri specifici, dei principi generativi e delle regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

L'intervento oggetto della presente Variante si inquadra nella III Invariante: "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio.

L'obiettivo generale concernente la III Invariante strutturale (riportato all'art. 9 della Disciplina di Piano del PIT/PPR) è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.

Si sottolineano gli obiettivi che interessano le previsioni della Variante in oggetto.

*Tale obiettivo viene perseguito mediante:*

*a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;*

*b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;*

*c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;*

*d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;*

*e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;*

*f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;*

*g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;*

*h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.*

La presente Variante si inquadra pienamente nell'obiettivo generale concernente la III Invariante strutturale del PIT/PPR in quanto con la realizzazione di un asilo nido sviluppa la complessità di funzioni urbane della frazione di Mercatale.

Il Codice D.lgs. 42/2004 prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

L'area interessata da Variante rientra all'interno della scheda d'ambito n.10 Chianti del PIT/PPR.

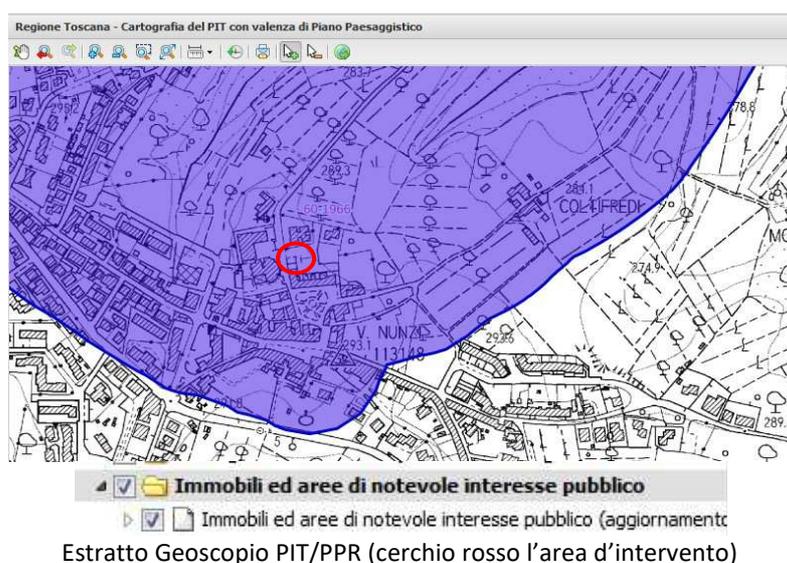
Nella scheda d'ambito sono contenuti gli obiettivi di qualità e le direttive, considerata la tipologia e l'ubicazione della Variante, si riporta a seguire l'obiettivo di qualità 1 e le relative direttive, effettuando una valutazione di coerenza delle previsioni dell'intervento oggetto di Variante.

Obiettivi di qualità	direttive	Valutazione dei contenuti della Variante
<b>Obiettivo 1</b> <b>Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario</b>	1.1 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici, nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;	L'intervento oggetto di Variante trova coerenza con la direttiva 1.1., in quanto si integra con la struttura scolastica esistente della scuola materna, si va localizzare all'interno di un tessuto insediativo (interno al territorio urbanizzato) formatosi a partire dal dopoguerra e allo stesso tempo migliora il disegno urbano degli spazi pubblici a parcheggio.
	1.2 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, anche evitando la separazione fra edifici e fondo agricolo;	L'intervento oggetto di Variante si localizza all'interno di un tessuto insediativo di formazione recente (interno al territorio urbanizzato), quindi non è interessato dalla direttiva 1.2.
	1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;	L'intervento oggetto di Variante si localizza all'interno di un tessuto insediativo di formazione recente, quindi non è interessato dalla direttiva 1.3.
	1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Testi), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;	L'intervento oggetto di Variante, non comporta nuovo consumo di suolo, non si trova localizzato in aree descritte nella direttiva 1.4. quindi non è interessato da tale direttiva.
	1.5 - assicurare che i nuovi interventi: siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze; rispettino le regole insediative e architettoniche storiche; tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici; contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.	L'intervento oggetto di Variante si va inserire all'interno di un contesto già urbanizzato e allo stesso tempo migliora la qualità degli spazi urbani dell'area, attraverso un miglioramento del ridisegno degli spazi pubblici a parcheggio, della relativa viabilità e dei percorsi della mobilità lenta. Il nuovo edificio dell'asilo nido si integra, sia come struttura sia come tipologia edilizia, con l'edificio esistente della scuola materna. Pertanto, in considerazione di quanto detto, l'intervento trova coerenza con la direttiva 1.5.
	1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;	L'intervento oggetto di Variante non è relativo a infrastrutture e ad altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, pertanto non è interessato da tale direttiva.
	1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.	L'intervento oggetto di Variante integra e si collega con i percorsi con la rete di fruizione lenta del territorio.

Come risulta dalla valutazione dei contenuti della Variante questi risultano conformi con gli obiettivi di qualità e le direttive della scheda d'ambito n. 10 del PIT/PPR.

### 2.1.1. Vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004

Dal Geoscopio PIT/PPR, estratto riportato a seguire, si evince che l'area di Variante risulta interessata dal vincolo paesaggistico degli "Immobili ed aree di Notevole interesse pubblico – Art.136 D.Lgs 42/2004" denominato "Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa" (vincolo istituito con D.M. 31/01/1966 G.U. 60 del 1966) appartenente alle tipologie c e d.



A seguire si riporta la scheda e relativa disciplina d'uso, dalla Sezione IV del PIT/PPR, di cui si effettua una valutazione dei contenuti della Variante rispetto agli obiettivi, direttive, prescrizioni della scheda di vincolo.

Si riporta la motivazione del vincolo, contenuto nella scheda di vincolo a seguire:

*"zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per i suoi svariati aspetti e le sue aree alberate e coltivate, la ricchezza di edifici di grande importanza storica e artistica, la bellezza dei suoi paesaggi rurali nati da una secolare azione umana, rappresenta una serie di quadri naturali di grande suggestività tra i più belli della regione, godibili dalle strade, formando un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura; inoltre tutto il territorio offre visuali stupende verso Firenze e le alture che la sovrastano verso nord, che fanno come da fondale alla magica scenografia che via via si scopre percorrendo le strade della località, sia verso gli antichi nuclei abitati esistenti nel territorio oggetto della proposta di tutela, sia verso le valli che solcano il territorio che per la varietà delle coltivazioni agricolo-forestali offrono al viandante una serie di visuali unite anche rispetto al paesaggio toscano che è pure tanto celebre".*

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

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

a - Obiettivo	b - Direttive correlate	c - prescrizioni	Valutazione dei contenuti della Variante
<b>1.a.1. Tutelare il reticolo idrografico naturale e artificiale con particolare attenzione alla vegetazione riparia, garantendo continuità con quella presente nel fondovalle</b>	<p>1.b.1. Riconoscere porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona.</p> <p>1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a salvaguardare dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico il reticolo idrografico, nonché la vegetazione riparia esistente.</p>	<p>1.c.1. La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico-percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.</p>	In considerazione della localizzazione e della tipologia l'intervento, oggetto di Variante, non è interessato dai contenuti al punto 1.c.1.
<p><b>2.a.1. Tutelare e migliorare il valore ecologico delle aree boscate e conservare le pinete di pino domestico.</b></p> <p><b>2.a.2. Mantenere il rapporto tra ambienti forestali e agroecosistemi</b></p> <p><b>2.a.3. Tutelare gli ecosistemi fluviali.</b></p>	<p>2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico e paesaggistico di tali formazioni;</li> <li>- assicurare una gestione conservativa delle pinete a pino domestico;</li> <li>- incentivare la permanenza delle attività agricole;</li> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal presente Piano;</li> <li>- definire soglie di trasformabilità degli agro ecosistemi tradizionali al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi;</li> <li>- attuare forme di gestione sostenibile della vegetazione ripariale;</li> <li>- favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'Ailanthus altissima, in accordo con la normativa regionale.</li> </ul>	<p>2.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale.</p>	L'intervento oggetto di Variante si trova pienamente inserito all'interno di un contesto urbanizzato, interno al perimetro del territorio urbanizzato, pertanto non è interessato dai contenuti al punto 2. c.1.
		<p>2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)</p>	L'intervento oggetto di Variante si trova pienamente inserito all'interno di un contesto urbanizzato, interno al perimetro del territorio urbanizzato, pertanto non è interessato dai contenuti al punto 2. c.2.
		<p>2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici</p>	L'intervento oggetto di Variante si trova pienamente inserito all'interno di un contesto urbanizzato, interno al perimetro del territorio urbanizzato, pertanto non è interessato dai contenuti al punto 2. c.3.

a -Obiettivo	b - Direttive correlate	c - prescrizioni	Valutazione dei contenuti della Variante
		presenti.	
<p><b>3.a.1. Tutelare il sistema insediativo di crinale, costituito dai centri maggiori di S. Casciano e Mercatale e da nuclei ed aggregati minori, quale struttura morfologica e insediativa storicamente consolidata, non alterando le relazioni figurative tra insediamenti storici, viabilità e territorio contermini.</b></p> <p><b>3.a.2. Tutelare il centro storico di S. Casciano e Mercatale e i nuclei minori, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, mantenendone la leggibilità della matrice storica d'impianto, i caratteri storico architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</b></p> <p><b>3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine dei centri e nuclei storici, nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</b></p>	<p>3.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura insediativa di crinale, con particolare attenzione alla gerarchia di centri urbani maggiori e minori, nelle loro interrelazioni e nel rapporto figurativo con il territorio aperto;</li> <li>- i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico architettonici dei centri e nuclei di crinale, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;</li> <li>- le aree di massima visibilità, intese quali aree di forte impatto visivo (perceettivamente esposte);</li> <li>- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>- zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto, per tipologia e impianto, e a elementi di disturbo delle visuali da e verso gli insediamenti storici di crinale;</li> <li>- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale;</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei centri e nuclei, sviluppati lungo la viabilità di crinale, nonché l'intervisibilità tra essi;</li> <li>- limitare gli interventi che comportano impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva dei centri e nuclei di crinale, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in</li> </ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei di crinale e del loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso;</li> <li>- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico ai centri e nuclei e le relative opere di arredo;</li> <li>- sia conservato lo skyline degli insediamenti storici di crinale;</li> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto.</li> </ul> <p>3.c.2. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</p> <p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p>	<p>L'intervento oggetto di Variante si trova pienamente inserito all'interno di un contesto già urbanizzato di recente formazione interno al perimetro del territorio urbanizzato.</p> <p>Il progetto promuove la realizzazione di un intervento coerente con l'assetto tipologico insediativo urbano esistente nell'area e con il contesto paesaggistico, allo stesso tempo migliora il disegno degli spazi pubblici dell'area, quali il parcheggio esistente.</p> <p>Pertanto, in considerazione di quanto detto, l'intervento oggetto di Variante trova coerenza con i contenuti al punto 3.c.1.</p> <hr/> <p>L'intervento oggetto di Variante comporta la realizzazione di locali al piano seminterrato in continuità con l'edificio esistente della scuola materna con cui va a integrarsi, all'interno dell'area urbanizzata.</p> <p>Pertanto, in considerazione di quanto detto, l'intervento non è in contrasto con il punto 3. c.2.</p> <hr/> <p>L'intervento oggetto di Variante non interessa la trama viaria storica e manufatti storico</p>

a -Obiettivo	b - Direttive correlate	c - prescrizioni	Valutazione dei contenuti della Variante
	<p>stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica dei centri e nuclei, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso con la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- limitare all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo, per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo;</li> <li>- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;</li> <li>- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;</li> <li>- impedire saldature lineari, ivi compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, di insediamenti storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali;</li> <li>- prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di crinale al fine di migliorarne l'impatto estetico, anche attraverso interventi di recupero e di riqualificazione degli elementi dissonanti per tipologia, dimensione e valori formali dalla matrice insediativa identitaria;</li> <li>- mantenere le aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico e in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico e intercluse nel tessuto edilizio storico, conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana;</li> <li>- conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</li> <li>- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</li> <li>- garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri dei centri o nuclei storici;</li> <li>- incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;</li> <li>- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.</li> </ul> <p>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>culturali, presta particolare attenzione a mantenere i coni visivi.</p> <p>L'intervento oggetto di Variante prevede inoltre una riqualificazione complessiva dell'area migliorandone la qualità urbana, paesaggistica e mantenendo il cono visivo sul territorio aperto, creando piccoli spazi a verde con funzione anche di area di sosta sfruttando la rilevanza paesaggistica.</p> <p>Pertanto, in considerazione di quanto detto, l'intervento oggetto di Variante trova coerenza con il punto 3. c.3.</p>

a -Obiettivo	b - Direttive correlate	c - prescrizioni	Valutazione dei contenuti della Variante
	<p>fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti.</li> </ul>		
<p><b>3.a.4.</b> Tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville-fattorie, dei complessi architettonici e delle case coloniche di valore storico.</p>	<p>3.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le ville-fattorie, i relativi parchi e giardini storici, i complessi architettonici e le case coloniche di valore storico;</li> <li>- l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, delle ville-fattorie, da intendersi quali aree fortemente interrelate paesaggisticamente al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</li> <li>- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville, case coloniche, viabilità storica e campagna.</li> </ul> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare la trasformazione, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville patronali, case coloniche viabilità storica e campagna, e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, delle ville, dei parchi, orti/giardini e altri manufatti a esse legate, nonché dei complessi architettonici e case coloniche di valore storico tipologico;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interrato e aree di servizio ad esse funzionali, e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- nell'intorno territoriale delle ville-fattorie, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico verso il mantenimento delle relazioni percettive tra l'insediamento storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica;</li> <li>- assicurare il corretto uso delle aree pertinenti, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;</li> </ul>	<p>3.c.5. Per gli interventi che interessano le ville e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico, nonché dei complessi architettonici e case coloniche di valore storico, architettonico e tipologico sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- la compatibilità tra destinazioni d'uso e valore storico-architettonico dell'immobile;</li> <li>- il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto;</li> <li>- in presenza di un reseau originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenti comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;</li> <li>- la conservazione degli aspetti esteriori e dell'involucro, anche assicurando che eventuali serre solari o verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili o interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;</li> <li>- la conservazione delle opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del</li> </ul>	<p>L'intervento oggetto di Variante non interessa ville, giardini e parchi di valore storico, pertanto non è interessato dai contenuti al punto 3.c.5.</p> <p>L'intervento oggetto di Variante non è interessato da edifici di valore storico tipologico, pertanto non è interessato dai contenuti al punto 3.c.6 e 3.c.7.</p>

a -Obiettivo	b - Direttive correlate	c - prescrizioni	Valutazione dei contenuti della Variante
	<p>- incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili;</p> <p>- regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti.</p>	<p>terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);</p> <p>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;</p> <p>- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;</p> <p>Gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai</p> <p>3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.7. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</p>	
<p><b>3.a.5. Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione</b></p>	<p>3.b.5. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla</p>	<p>3.c.8. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agrarie e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p>	<p>L'intervento oggetto di Variante non è localizzato nel territorio rurale, ma inserito in un cotesto urbano all'interno del territorio urbanizzato, pertanto non è</p>

a -Obiettivo	b - Direttive correlate	c - prescrizioni	Valutazione dei contenuti della Variante
<p>della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza.</p> <p><b>3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito prevalentemente all'associazione tra oliveti e vigneti.</b></p>	<p>quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);</li> <li>- le sistemazioni idraulico-agrarie (muri a secco e terrazzi) che sostengono alcuni degli oliveti tradizionali;</li> <li>- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;</li> <li>- i tessuti coltivati composti dall'associazione tra oliveti per lo più tradizionali, o comunque disposti secondo le giaciture storiche che assecondano la morfologia del terreno e vigneti.</li> </ul> <p>3.b.6. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata di impianto tradizionale del paesaggio agrario).</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;</li> <li>- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>- mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale);</li> <li>- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;</li> <li>- conservare le isole di coltivi, per il loro valore storico testimoniale e per la qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, e mantenere l'alto livello di infrastrutturazione ecologica ad essa collegato da conseguire attraverso il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo e la loro ricostituzione nei punti della maglia che ne sono maggiormente sprovvisti;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interrato e aree di servizio ad esse funzionali, e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);</li> <li>- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;</li> <li>- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);</li> <li>- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.</li> </ul> <p>3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <p>in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</p> <p>privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente.</p> <p>3.c.10. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> </ul>	<p>interessato dai contenuti al punto 3.c.8, 3.c.9, 3.c.10, 3.c.11, 3.c.12.</p>

a -Obiettivo	b - Direttive correlate	c - prescrizioni	Valutazione dei contenuti della Variante
	<p>connessi alle attività agricole tradizionali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo per l'agricoltura amatoriale, ad eccezione di quelli strettamente necessari all'impresa agricola, nelle aree caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale e/o in contesti agricoli connotati da elevata fragilità visuale;</li> <li>- regolare le nuove recinzioni per gli spazi aperti, con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</li> <li>- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</li> </ul> <p>3.c.11. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.</p> <p>3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	
<p><b>3.a.7. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare attenzione struttura viaria di crinale, nonché la rete sentieristica.</b></p>	<p>3.b.8. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte in pietra (quali muri di contenimento, ponticelli, zanelle) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.9. Riconoscere tra le viabilità contemporanee e le infrastrutture quelle che rappresentano elementi di rilevante panoramicità.</p> <p>3.b.10. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;</li> <li>- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, nuclei,...) e i luoghi aperti;</li> <li>- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri;</li> <li>- nelle aree di viabilità storica e/o panoramica</li> </ul>	<p>3.c.13. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotonde sia coerente con il valore paesaggistico del contesto;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...)</li> </ul>	<p>La Tavola QC5 del PS indica come storica il tratto la strada comunale che passa a fianco dell'area in oggetto anche se ormai tale tratto presenta completamente i connotati di una strada urbana inserita nel contesto insediativo di recente formazione, pur mantenendo un percorso della mobilità lenta. Il progetto nell'area di intervento integra e si collega con i percorsi con la rete di fruizione lenta del territorio.</p> <p>Pertanto, in considerazione di quanto descritto, l'intervento oggetto di Variante non è interessato dai contenuti al punto 3. c.13.</p>

a -Obiettivo	b - Direttive correlate	c - prescrizioni	Valutazione dei contenuti della Variante
	<p>limitare l'altezza delle strutture di sostegno dei corpi illuminanti.</p>	<p>e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto;</li> <li>- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</li> </ul> <p>3.c.14. Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione fra crinali e fondovalle.</p>	<p>L'intervento in oggetto non è interessato dai contenuti di cui al punto 3.c.14.</p>
<p><b>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare l'integrità percettiva degli scenari che si aprono verso le valli, la città di Firenze e le colline retrostanti.</b></p> <p><b>4.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei centri e nuclei storici di crinale di alto valore iconografico.</b></p> <p><b>4.a.3. Tutelare la qualità visiva dei crinali.</b></p>	<p>4.b.1. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico percettivo, con particolare attenzione agli scenari che si aprono verso la città di Firenze, nonché i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo;</li> <li>- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario, e all'interno dei centri e nuclei storici;</li> <li>- le aree di massima visibilità, intese quali aree di forte impatto visivo (percettivamente esposte).</li> </ul> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</li> <li>- assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni;</li> <li>- limitare all'interno delle aree di massima visibilità, trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo, per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo ;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- salvaguardare e valorizzare i punti d'ingresso ai centri abitati, le prospettive verso emergenze</li> </ul>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p> <p>4.c.4. Inoltre si fa condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.</li> <li>- La realizzazione di piscine avvenga solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente</li> </ul>	<p>L'intervento sugli spazi aperti prevede una riqualificazione complessiva dell'area migliorandone la qualità urbana, paesaggistica e mantenendo il cono visivo sul territorio aperto, creando piccoli spazi a verde sia nell'area dell'asilo nido che negli spazi esterni, sfruttando la rilevanza paesaggistica.</p> <p>Inoltre il progetto nell'area di intervento integra e si collega i percorsi con la rete di fruizione lenta del territorio.</p> <p>Il nuovo edificio previsto dalla Variante non crea occlusione rispetto ai coni visivi. Pertanto, in considerazione di quanto detto, l'intervento trova coerenza con il punto 4. c.1 e 4.c.2.</p>

a -Obiettivo	b - Direttive correlate	c - prescrizioni	Valutazione dei contenuti della Variante
	<p>architettoniche o naturali, con l'indirizzo di una giusta valorizzazione di queste visuali, anche con la creazione di adeguati punti di sosta;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vari dal design accurato, favorendo soluzioni innovative;</li> <li>- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici;</li> <li>- regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche individuando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica;</li> <li>- pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio.</li> </ul>	<p>interrati.</p> <p>4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.6. Non è consentita la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.</p>	<p>Il progetto non prevede realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, pertanto non è interessato dai contenuti al punto 4.c.6.</p>

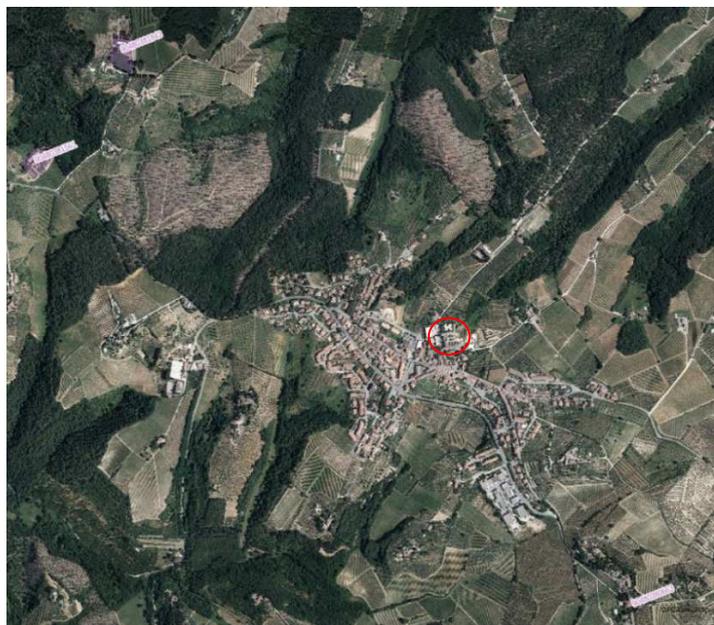
Dalla valutazione dei contenuti della Variante risulta la conformità rispetto agli obiettivi, direttive, prescrizioni, della scheda dalla Sezione IV del PIT/PPR.

L'area di Variante, come si evince dall'estratto del Geoscopio PIT/PPR riportato a seguire, non è interessata da "Aree tutelate per legge" ai sensi dell'Art.142 del D.lgs. 42/2004. Dall'analisi dell'estratto a seguire, nelle vicinanze, ma nettamente separata dall'area dell'intervento oggetto di Variante, si può notare la presenza dei "Territori coperti da foreste e da boschi" di cui alla lett.g (colore verde).



Estratto da Geoscopio PIT/PPR – Aree tutelate per legge (con cerchio rosso l'area in oggetto)

Si rileva che l'area di Variante non è interessata da Beni culturali di proprietà pubblica con oltre settanta anni di età, secondo quanto riportato negli articoli 10 comma 1 e 12 comma 1 del D.lgs. 42/2004, da come si evince dall'evoluzione storica al precedente punto della presente relazione. Dal Geoscopio PIT/PPR della Regione Toscana, estratto riportato a seguire, si rileva che l'area in oggetto non è interessata e non sono presenti nelle immediate vicinanze, Beni Architettonici di cui alla II parte del D.lgs. 42/2004.



Estratto PIT/PPR (con cerchio rosso l'area in oggetto)

Relativamente al Vincolo archeologico, l'area in oggetto non è inserita all'interno delle Zone di interesse archeologico di cui alla lett.m e non sono presenti Beni archeologici tutelati ai sensi della II Parte del D.L.gs. 42/2004 e individuati nell'Allegato H e I del PIT/PPR.

Anche dalla cartografia del Piano Strutturale del Comune di San Casciano Val di Pesa dei Siti archeologici, non sono individuate aree di interesse all'interno dell'area.

## **2.2. PTCP della Provincia di Firenze**

Con Delibera n.1 del 10/01/2013 è stata approvata, dalla Provincia di Firenze oggi Città metropolitana, la Variante di adeguamento del Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Il Piano Strutturale vigente è coerente con il PTCP.

Il PTC, a partire dagli orientamenti di fondo espressi dallo Statuto del territorio e sulla base del quadro conoscitivo, assume i seguenti obiettivi strategici (si sottolineano quelli che interessano le previsioni della Variante):

a) garanzia della conservazione attiva del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali di cui all'art. 1quater ed in particolare la difesa del suolo da rischi comuni e da situazioni di fragilità idraulica e geomorfologica;

b) tutela e valorizzazione del territorio aperto provinciale sostenendone il carattere prevalentemente rurale;

c) salvaguardia del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti al fine di:

- contrastare i fenomeni di dispersione urbana e le saldature tra i diversi insediamenti;

- ottenere effettiva riduzione del consumo di suolo, con particolare attenzione rispetto alla rigenerazione dei contesti periferici ed al ridisegno dei margini;

d) miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e della mobilità attraverso il potenziamento delle infrastrutture e l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, con particolare riguardo al rafforzamento delle reti per la mobilità lenta giornaliera ed alla valorizzazione dei circuiti turistico fruitivi presenti nella provincia fiorentina;

e) razionalizzazione delle reti, dei servizi tecnologici e delle infrastrutture di interesse provinciale;

f) promozione del miglioramento delle performance ambientali dei contesti produttivi e della valorizzazione dei sistemi produttivi identitari locali;

g) tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;

h) completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.

## **2.3. Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città Metropolitana di Firenze**

Il Piano metropolitano di Firenze è stato avviato ai sensi dell'Art.17 della LR.65/2014 con Del. del consiglio metropolitano di Firenze n.99 del 19.12.2018.

Attraverso l'organo Consiliare la Città Metropolitana ha adottato, con Deliberazione n. 6 del 31/01/2018, le linee di indirizzo propedeutiche all'avvio del procedimento di formazione dello strumento di pianificazione territoriale che si sostanziano nelle seguenti tematiche (si sottolinea il punto interessato dalle previsioni di Variante):

1. rigenerazione urbana e limitazione al consumo di suolo

2. razionalizzazione e riqualificazione dei poli funzionali e produttivi

- 3. resilienza e paesaggio
- 4. muoversi meglio per vivere meglio.

## 2.4. Il Piano Strutturale

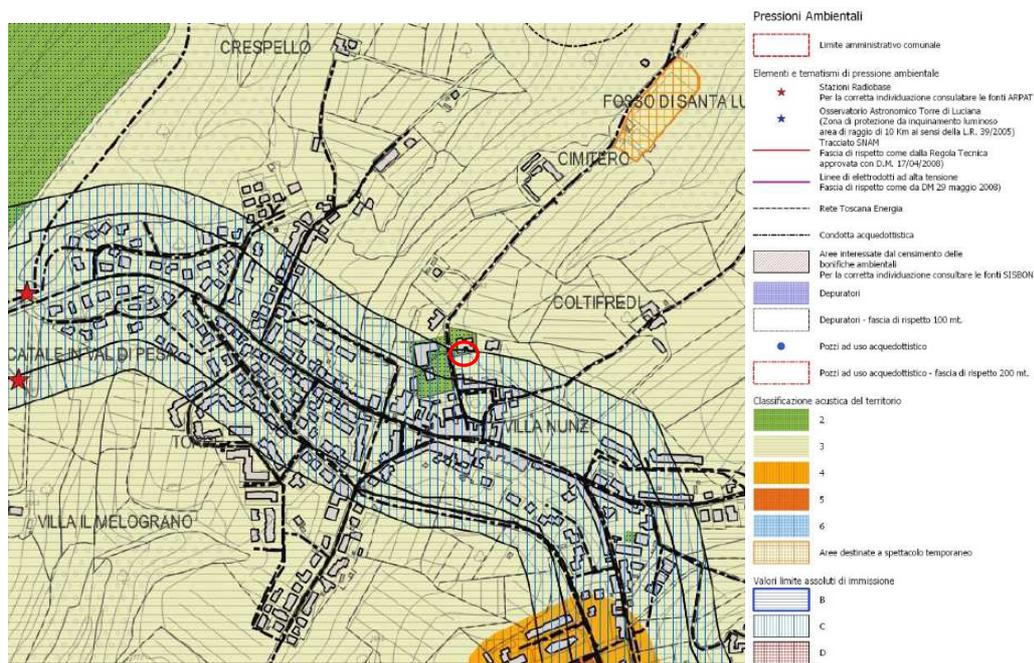
Il Piano Strutturale comunale (PS) è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 15 novembre 2021.

Come risulta dall'Art.4 delle Norme tecniche, il PS è formato ai sensi della Legge Regionale 65/2014, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica e ambientale, in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Regione Toscana e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia/Città Metropolitana di Firenze (PTCP) vigenti.

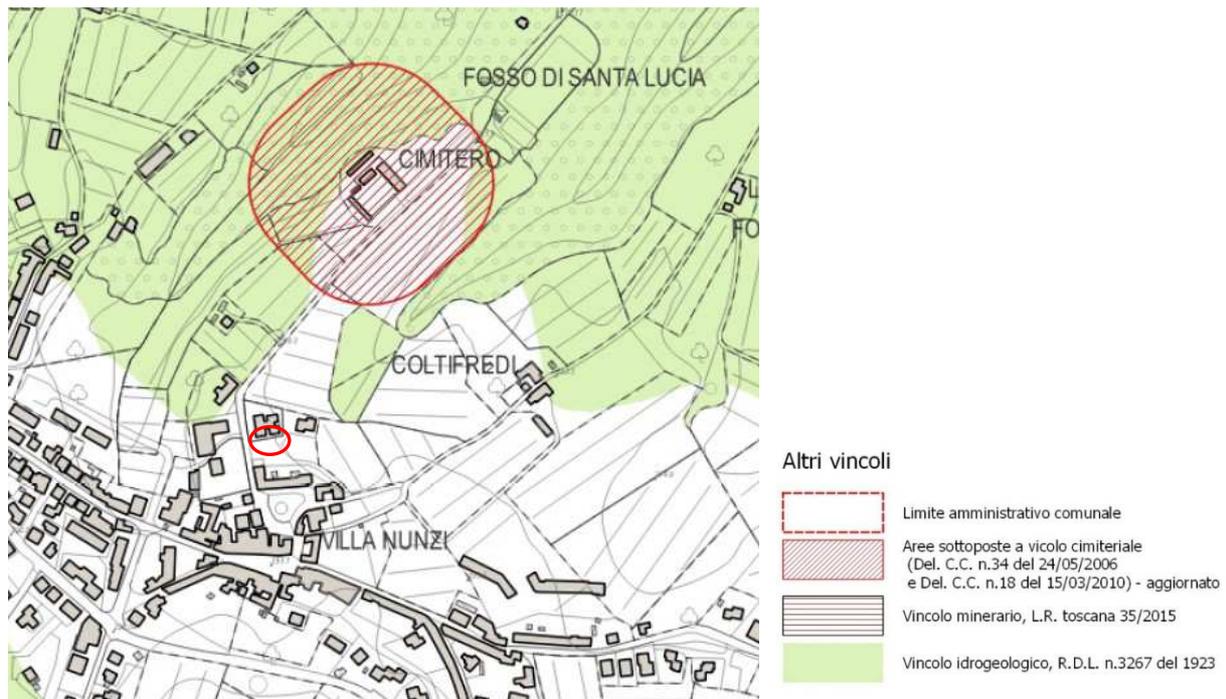
Dall'Analisi del Quadro Conoscitivo del PS: Tavole QC3 "Pressioni ambientali – settore Sud-Est" e QC14 "Altri Vincoli – settore Sud-est", del PS vigente, estratti riportati a seguire, non si rilevano particolari vincoli sovraordinati e igienico sanitari.

L'area di Variante risulta per una piccola parte all'interno della "Zona 2" e per la rimanente parte in "Zona 3" di Classificazione acustica e all'interno dei "Valori limite assoluti di immissione acustica alla categoria C".

Inoltre dalla Tavola QC14 (vedi estratto a seguire) si evince che l'area in oggetto risulta esterna alle aree a Vincolo idrogeologico (RD 3267 del 1923).



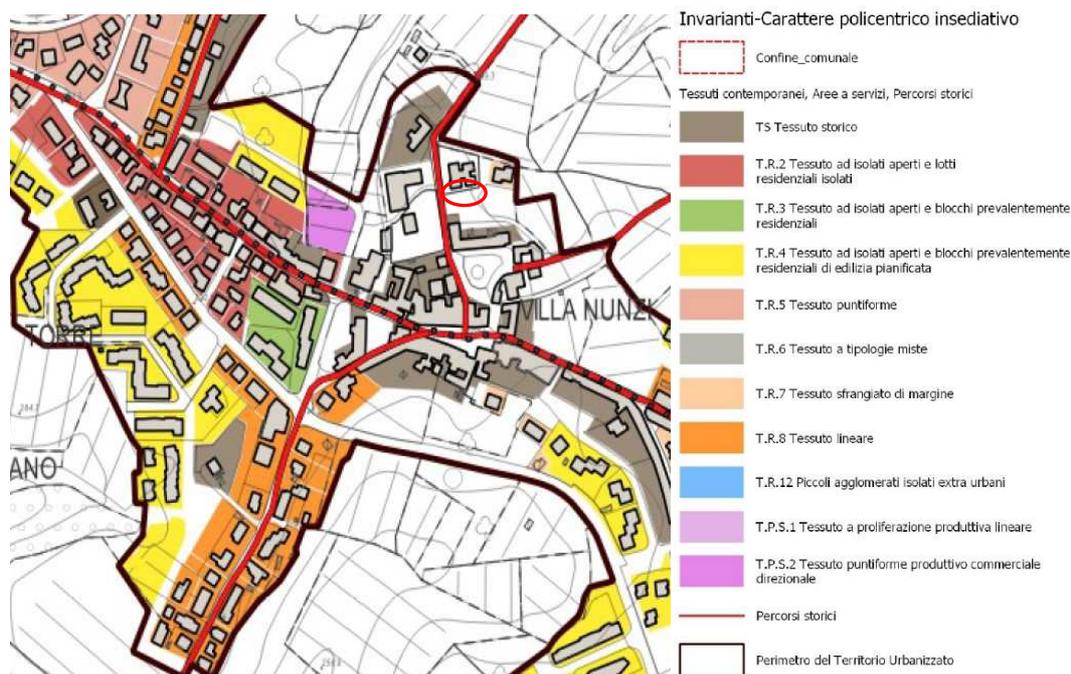
Estratto Tav.QC3 pressioni ambientali (cerchio rosso l'area in oggetto)



Estratto Tav.QC14 Altri vincoli (cerchio rosso l'area in oggetto)

Come risulta dal punto 2.1. della presente relazione e dalla Tavola QC13 “Patrimonio culturale – settore sud-Est” del PS vigente, per l’area interessata si rileva che essa si trova inserita all’interno della perimetrazione del vincolo Immobili ed aree di Notevole interesse pubblico – Art.136 D.Lgs 42/2004 denominato “Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa” (vincolo istituito con D.M. 31/01/1966 G.U. 60 del 1966) appartenente alle tipologie c e d.

L’area di Variante di trova localizzata all’interno del perimetro del Territorio urbanizzato, analizzando l’invariante “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali” (Art.11 NTA), si trova adiacente al tessuto storico, da come si evince dall’analisi della Tavola ST02.3 “Invariante insediativo” – parte sud, estratto riportato a seguire.



Estratto tavola ST02.3 invariante insediativo – parte sud

La strategia del Piano Strutturale è riferita all'articolazione del territorio comunale in unità territoriali organiche elementari, interpretate quali ambiti di applicazione della valutazione degli effetti territoriali, sociali ed economici, ambientali e sulla salute umana sia dei contenuti del presente Piano sia delle azioni definite dal PO.

L'area di Variante rientra all'interno dell'UTOE 2 – "La dorsale di crinale principale" (Art.28 delle NTA) che include il centro abitato di Mercatale, localizzato lungo il crinale principale del comune.

A seguire si riportano gli obiettivi e le azioni dell'UTOE (dalle NTA), di cui si sottolineano i punti che interessano le previsioni progettuali di Variante.

**2. Obiettivi:** gli obiettivi riguardano la tutela e la valorizzazione delle zone di crinale, attuata in primo luogo mediante il contenimento dell'edificato dei centri urbani maggiori. È inoltre ritenuto prioritario il recupero dei livelli qualitativi delle prestazioni offerte dalle risorse territoriali, al fine di incrementare la vivibilità e la sostenibilità dei centri maggiori.

*È ritenuto indispensabile attuare interventi di riqualificazione delle aree connotate da condizioni di abbandono e degrado ed operare una valorizzazione del territorio sviluppando opportunità di fruizione correlate all'attività turistico-ricettiva nonché alla permanenza e sviluppo dei servizi sanitari di emergenza territoriale (118) e Punto di primo soccorso (Pps).*

### **3. Azioni:**

- contenimento dell'espansione edilizia dei centri urbani presenti, con particolare riguardo per i due centri urbani maggiori;

- riorganizzazione delle aree a verde pubblico già presenti sul territorio;

- potenziamento delle dotazioni di parcheggi e miglioramento della viabilità, sia di attraversamento che di circoscrizione;

- assoluto divieto di nuove edificazioni a destinazione residenziale nelle zone di crinale del territorio aperto non limitrofe ai centri abitati;

- la possibile realizzazione di strutture a fini turistico-ricettivi;

- la possibile realizzazione nel Capoluogo di nuovi edifici destinati ad ospitare le strutture per il servizio sanitario di emergenza territoriale (118) e per il Punto di primo soccorso (Pps) e Vigili del Fuoco.
- permeabilità delle aree urbane e loro correlazione con il territorio aperto;
- realizzazione di viabilità di crinale ciclo-pedonale;
- interventi di riqualificazione delle aree artigianali già realizzate.

Relativamente all'UTOE 2, si riportano gli indirizzi per il PO per l'abitato di Mercatale (Art.28 NTA).

**b) Per l'abitato di Mercatale:**

- dovranno essere previste forme atte ad assicurare il miglioramento dell'inserimento paesaggistico della zona artigianale delle Banderuole, accompagnate da interventi per la riduzione dei consumi di energia ed il ricorso a fonti rinnovabili; a tali condizioni potranno essere previsti limitati ampliamenti delle attività esistenti;
- potranno essere previsti limitati ampliamenti delle zone artigianali;
- dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento;
- dovranno essere previsti interventi di valorizzazione della viabilità ciclo-pedonale di collegamento con il Pian del Melagrano e, in prospettiva, con il centro urbano del Capoluogo;
- potranno essere previsti ulteriori interventi di ricucitura dell'edificato di maggiore consistenza all'interno del perimetro urbano esistente.

## 2.5. Piano Operativo comunale

Il Piano Operativo comunale (PO) è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14 febbraio 2022, pubblicazione sul BURT n.11 del 16 marzo 2022.

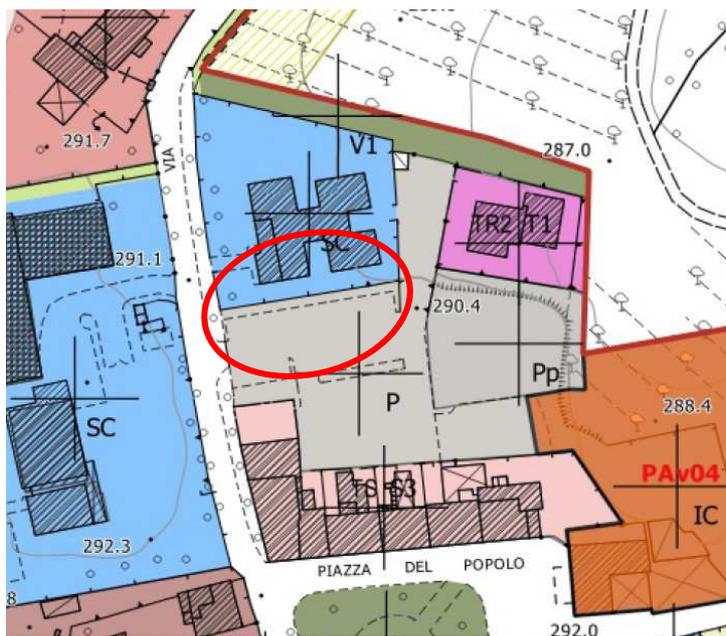
Il Piano Operativo è sviluppato secondo i principi della normativa regionale ed in particolare facendo riferimento ai contenuti stabiliti dall'art.95 della LRT 65/2014. Il PO si basa necessariamente sui contenuti del Piano Strutturale, sviluppandone ed approfondendone le principali tematiche.

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 PS, 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.

L'area oggetto di Variante insiste sulla Tavola P06 del Piano Operativo comunale "Zonizzazione zone significative – Montefiridolfi – Mercatale" (Scala 1:2.000), si evince, dall'estratto riportato a seguire, che l'area in oggetto risulta come destinazione attuale "Parcheggi pubblici esistenti e di progetto" di cui all'Art.31 delle NTA e per una limitata porzione come "Aree per l'istruzione" SC di cui all'Art.10 – "Dotazioni urbane di interesse locale" delle NTA.

Sempre dalla Tav. PO06 si rileva che l'area in oggetto rientra all'interno del Territorio urbanizzato (ai sensi dell'Art.4 della 65/2014).



**Servizi di uso pubblico e standard urbanistici**

- SC - Aree per l'istruzione
- IC - Aree per attrezzature di interesse comune
- CJ - Attrezzature religiose
- CL - Attrezzature culturali
- V1 - Verde pubblico attrezzato (Art. 18 delle NTA)
- V2/V2p - Verdi per spazi attrezzati per attività sportive di interesse urbano e di quartiere esistenti e di progetto. (Art. 18 delle NTA)
- V3 - Verde di connettività urbana esistenti (Art. 19 delle NTA)
- P/Pp - Parcheggi pubblici esistenti e di progetto (Art. 31 delle NTA)

**Tessuti urbani storici - TS (Art. 83 e 84 delle NTA)**

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale**
- S3 - Complesso di edifici o edifici presenti all'interno del tessuto storico riconducibili al periodo tra la fine dell'800 e inizio '900 (Art. 88 delle NTA)

**Attrezzature ed impianti**

- Piani Attuativi Vigenti (Art. 151 delle NTA e tavola PO\_PO09\_3\_2\_TA)

**Tipologie residenziali**

- T1 - Tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- Perimetro del Territorio urbanizzato (T.U.)

**Viabilità e percorsi**

- Viabilità di progetto e Fascia di ingombro di 20m per la nuova viabilità
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali di progetto e fascia di ingombro di 10m per i percorsi individuati (Art. 149 delle NTA)

Estratto Tav. PO06 (con cerchio rosso indicazione dell'area d'intervento)

Si riportano gli Articoli 31 e 10 c.3 relative alle destinazioni attuali.

**Art. 10 - Dotazioni urbane di interesse locale - (D.M. n. 1444/68 art. 3)**

1. Negli elaborati del PO sono individuate gli immobili di proprietà pubblica e/o di uso pubblico e gli immobili e le attrezzature di uso pubblico e/o di interesse generale di proprietà di Enti legalmente riconosciuti che operano nel settore culturale, sanitario, sportivo, sociale ed associativo, con la seguente articolazione:

**1- SC - aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);**

**2- IC - aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile, ecc. – ed altre);**

a) - **CU** - attrezzature religiose;

b) - **CL** - attrezzature culturali;

**3- V1, V2, V3 – aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**

**4- P- parcheggi pubblici (art. 31 delle presenti norme)**

2. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono attuati sulla base di quanto disciplinato dal Titolo I, Capo II della presente disciplina.

### **3. Immobili di proprietà pubblica**

a) Sugli edifici esistenti di proprietà comunale, nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti norme, con particolare riferimento al Titolo V o da altre disposizioni di legge vigenti, sono consentiti i seguenti interventi:

- **M**: manutenzione ordinaria e straordinaria;

- **RRC**: restauro e risanamento conservativo;

- **REV1,2,3**: ristrutturazione edilizia conservativa;

- **RED1,2**: ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

- **AV**: ampliamenti volumetrici in aderenza all'edificio di riferimento, a condizione che non superino il 50% della SE esistente.

b) Gli interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei quantitativi dimensionali dati dal PO, sono indicati negli elaborati grafici del Piano e sono disciplinati dall'art.149 delle presenti norme.

c) Tutti gli interventi dovranno essere progettati nel rispetto di valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità architettonica rispetto all'edificato esistente ed il contesto di riferimento.

d) Gli interventi da effettuarsi su immobili sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono subordinati all'acquisizione della preventiva Autorizzazione Paesaggistica o, nel caso di beni culturali ai sensi della Parte Seconda Titolo I del "Codice", al preventivo nulla osta della Soprintendenza competente per il territorio, anche nelle more dell'eventuale procedimento di verifica di interesse culturale.

e) L'ulteriore nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa, nel rispetto delle modalità attuative date dal P.O e nel rispetto dei quantitativi dimensionali previsti dal Piano Strutturale.

### **Art. 31 - Parcheggi pubblici**

1. I parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, lettera d, del D.M. 1444/68 concorrono alla dotazione degli standard urbani, e vi è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano.

2. Essi devono essere realizzati riducendone l'impatto negativo, ossia dotandoli di appositi equipaggiamenti vegetazionali e utilizzando per le pavimentazioni materiali adeguati a colore e consistenza ai contesti entro i quali si collocano, garantendo il rispetto di quanto stabilito dalle presenti norme in materia di permeabilità dei suoli e riduzione del rischio di inquinamento delle falde.

3. Pertanto dette aree devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatta salva la dimostrazione dell'impossibilità o inadeguatezza di tale sistemazione, anche per ragioni di tutela storica e ambientale, nel qual caso saranno prescelte altre sistemazioni compatibili, anche ad arbusti, cespugli e simili.

4. Vi devono essere previsti appositi spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette, nella proporzione di una bicicletta ogni 5 posti auto e di appositi spazi per veicoli a due ruote.

5. Vi devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali, a eventuali piazze spazi pubblici accessori, nelle vicinanze dell'accesso a edifici pubblici rispetto ai quali i parcheggi costituiscono facilitazione di accessibilità.

6. In dette aree è altresì ammessa la realizzazione di colonnine destinate alla ricarica di auto elettriche.

L'area di Variante si trova inserita all'interno del vincolo di cui all'Art. 136 del D.lgs. 42/2004 quale "Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa" (vincolo istituito con D.M. 31/01/1966 G.U. 10)

del 1966). Il Piano Operativo all'Art.55 delle NTA recepisce integralmente le prescrizioni riportate nella sezione 4 della lettera C delle schede di Vincolo del PIT, riportate al punto 2.1 della presente Variante.

Dalla relazione di Piano del POC si riporta la tabella con il dimensionamento degli standard esistenti e di previsione per l'UTOE 2, in conformità con il Piano Strutturale.

Dalla tabella si rileva una carenza di aree a standard relative alle attrezzature scolastiche per UTOE 2 e al contempo un significativo dimensionamento di aree a parcheggio pubblico e attrezzature collettive.

### UTOE 2

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard esistenti	41.866	79.185	66.828	196.517

Standard di progetto

			805		Parcheggio via Montopolo
			268		Parcheggio via dei Cofferi
	1.100	1.050		4.700	scheda ATPA2.1
	100	130			Scheda ATPA2.9
	300	200		1.300	Scheda ATPA2.12
	1.158				Scheda ATPA2.14
	1800				Nuova Casa Comunale
				1058	Verde pubblico Gentilino
<b>Tot. Standard attuali e di progetto</b>	<b>41.866</b>	<b>83.643</b>	<b>69.281</b>	<b>202.517</b>	

Proiezione alla fine del quinquennio di validità del POC calcolando l'incremento di abitanti riportato nella tabella soprastante in base alla SE (superficie edificabile) prevista dal POC e delle nuove aree a standard previste -

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard attuali e di progetto	<b>41.866</b>	<b>83.643</b>	<b>69.281</b>	<b>202.517</b>
Standard necessari su previsione ab. 11929 (11613+316)	53.680,5	23.858	29.822,5	107.361
Carenza/avanzo	<b>-11.814,5</b>	<b>59.785</b>	<b>39.458,5</b>	<b>95.156</b>

### **3. INQUADRAMENTO AMBIENTALE**

La presente parte ha la finalità di offrire uno studio di fattibilità ambientale di cui all'Art.24 del DPR 207/2010 attraverso una sintesi del quadro ambientale e delle azioni programmate al fine di valutare ed eventualmente mitigare gli effetti sull'ambiente e sulla salute dell'intervento di realizzazione di un asilo nido nella Frazione di Mercatale Val di pesa.

L'inquadramento del contesto ambientale e la valutazione dei possibili effetti derivanti dalla realizzazione del progetto oggetto di Variante è condotto in relazione alle componenti ambientali individuate nell'analisi del contesto ambientale del Rapporto ambientale del Piano Operativo vigente. Per quanto riguarda la definizione degli impatti del progetto oggetto di Variante sulle componenti ambientali, si effettua una valutazione degli impatti potenziali, arrivando a definire in che modo gli interventi proposti, nel loro complesso, possono interferire con l'ambiente circostante.

#### **3.1 Inquadramento climatico**

In base alle medie climatiche del trentennio 1971-2000 misurate presso tale centralina, la temperatura media del mese più freddo, gennaio, è di +6,5 °C, mentre quella del mese più caldo, agosto, è di 24,6 °C (stazione di Peretola).

Le precipitazioni medie annue si attestano a 873 mm, mediamente distribuite in 88 giorni, con minimo relativo in estate, picco massimo in autunno e massimo secondario in primavera.

Le previsioni di Variante tengono conto delle condizioni climatiche e meteoriche dell'ambito geografico interessato.

#### **3.2 Suolo e sottosuolo**

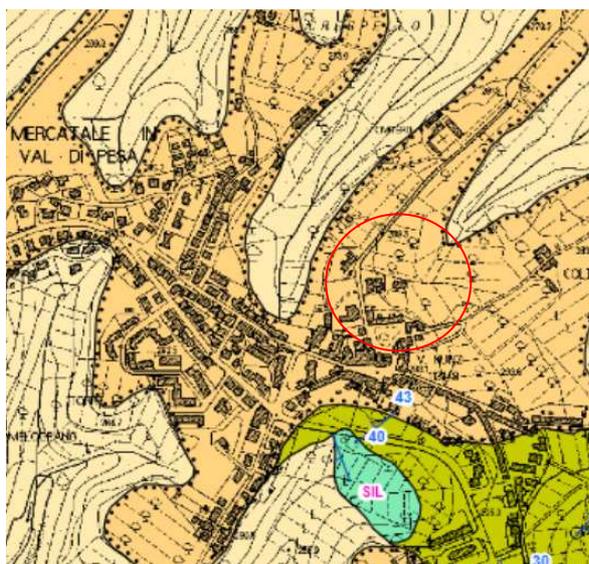
Dalla Tavola QC8 dell'Uso del Suolo (anno 2013) del Piano Strutturale si evince che l'area interessata rientra interamente all'interno delle "Zone residenziali a tessuto discontinuo" classe CLC 112, si tratta di una superficie artificiale già urbanizzata (Classe 1), allo stato attuale è presente un parcheggio e la resede della scuola materna.

L'edificio scolastico esistente e l'area dell'asilo nido prevista si colloca in area urbanizzata e sub-pianeggiante, ad una quota di circa 290 m s.l.m.

Dal punto di vista geologico l'area è inserita nel contesto dei bacini neogenici della Toscana tirrenica, caratterizzati dall'affioramento di depositi continentali di età pliocenica (Rusciniano e Villafranchiano), di origine prevalentemente fluvio-lacustre, in particolare sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltose-argillose e limi sabbiosi (VILb).

Dal punto di vista geomorfologico e della stabilità, l'area non è interessata per un ampio intorno di corpi franosi attivi e/ quiescenti, o corpi detritici rilevanti. L'area appare stabile, senza indizi di dissesti superficiali legati all'azione delle acque meteoriche superficiali.

Per una maggiore trattazione degli aspetti legati al contesto geologico-idrogeologico e sismico e alle eventuali fragilità, si rimanda all'elaborato della relazione geologica di supporto alla Variante.



#### DEPOSITI CONTINENTALI RUSCINIANI E VILLAFRANCHIANI

- VILb Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose e limi sabbiosi
- VILa Conglomerati e ciottolami poligenici

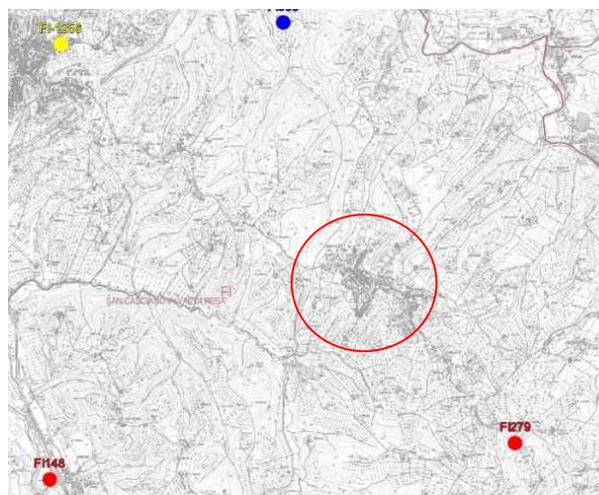
#### Dominio Ligure Esterno

*Unità di M. Morello, Unità di S. Fiora, Unità del Cassio e Unità dell'Antola*

- MLL **Formazione di M. Morello**  
Flysch carbonatici, calcari marnosi e mame.  
Paleocene sup. - Eocene medio
- SIL **Formazione di Sillano - S. Fiora**  
Argilliti grigio bruno e calcilutiti

Estratto Tavola G01S Carta Geologica del PS (con cerchio rosso area di intervento)

Nel centro abitato di Mercatale e nelle vicinanze non sono presenti siti interessati da procedimento di bonifica (fonte SIS.BON, ARPAT), come si rileva dall'estratto di mappa (fonte SIS.BON, ARPAT), riportata a seguire.

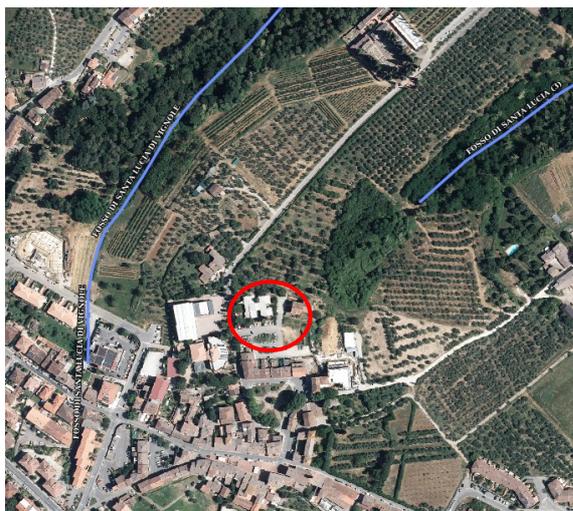


- IN ANAGRAFE / ITER ATTIVO
- NON IN ANAGRAFE / ITER ATTIVO
- IN ANAGRAFE / ITER CHIUSO
- NON IN ANAGRAFE / ITER CHIUSO

Estratto Mappa SITI (SISBON) – con cerchio rosso il centro abitato di Mercatale

### 3.3. Acque superficiali e sotterranee

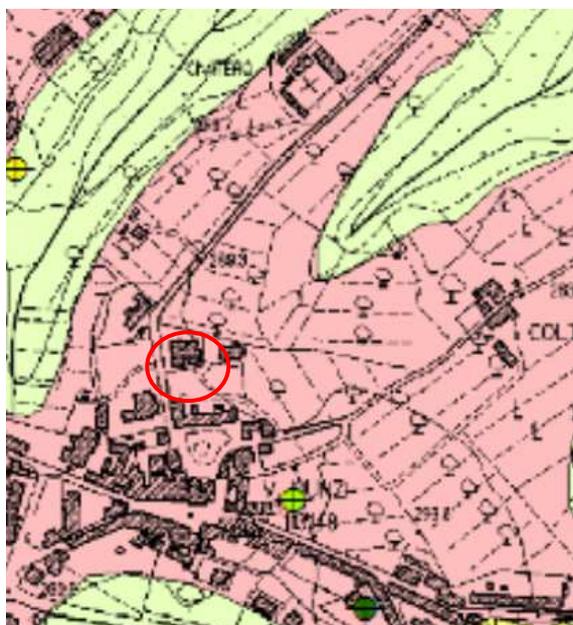
A seguire si riporta l'estratto dalla Banca dati del suolo (Regione Toscana) in cui si inquadra il reticolo idrografico (LR 79/2012 Art.22 lett.e) nei pressi dell'area di Variante.



Banca dati uso del suolo (con cerchio rosso l'area in oggetto)

Dall'estratto di immagine sopra riportata si evince che l'area oggetto non è interessata dalle acque superficiali del reticolo regionale e dalla relativa fascia di rispetto dei 10 mt (Art.3 c.2 LR 41/2018). L'area non presenta indizi di circolazione idrica superficiale e o problematiche di ristagno. Il drenaggio delle acque meteoriche è garantito dalla rete drenante stradale.

Per quanto riguarda la circolazione idrica nel sottosuolo, il territorio è suddivisibile in due domini separati: quello di fondovalle e quello collinare. Per quanto riguarda il dominio collinare, dall'osservazione delle quote di filtraggio dei pozzi censiti, non è rilevabile alcun acquifero superficiale. In particolare, fra i pozzi presenti nel dominio collinare, non vi sono filtraggi a quote inferiori a 20 m da p.c.. La maggior parte dei filtraggi dei pozzi è ubicata fra 30 e 80 m da p.c.



**Classi di permeabilità**

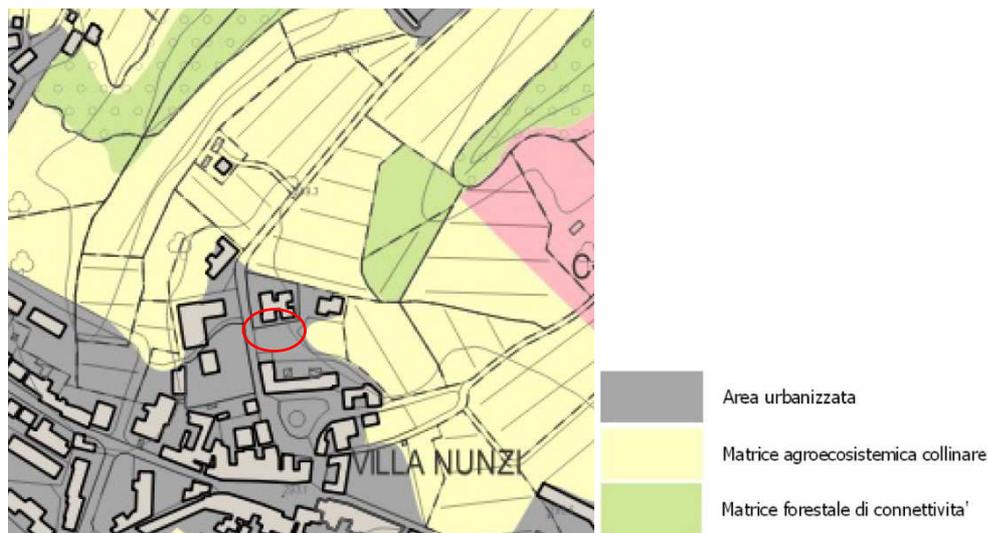
**Permeabilità primaria (porosità)**

	<b>IMP-P</b>	<u>Unità litologica a permeabilità molto scarsa</u> <small>(VILc, VILh - Unità geologiche e depositi superficiali; vedi Tavv.G01)</small>
	<b>SP-P</b>	<u>Unità litologica a permeabilità medio-scarsa</u> <small>(VILb - Unità geologiche e depositi superficiali; vedi Tavv.G01)</small>

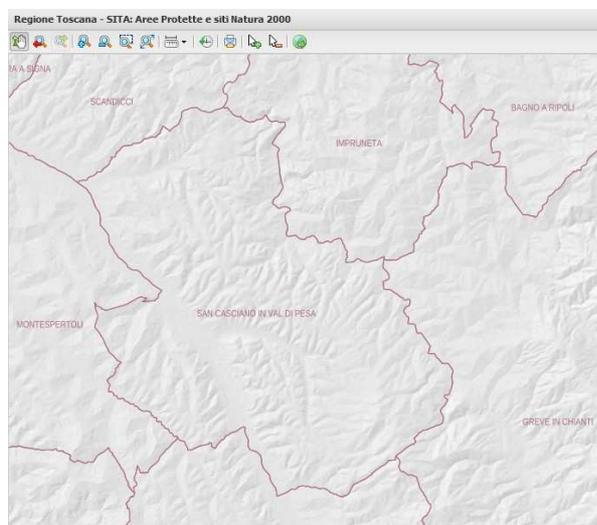
Estratto Tavola G03S Carta idrogeologica e delle permeabilità del PS (con cerchio rosso l'area in oggetto)

### 3.4 Flora, fauna e biodiversità

L'area in oggetto si trova inserita all'interno di un'area urbanizzata e il territorio comunale di San Casciano in Val Pesa non è interessato da Aree Protette e Siti Natura 2000, da come si rileva dall'estratto di tavola ST02.2 Caratteri ecosistemici Invariante II del PS e dall'immagine del Geoscopio SITA Aree Protette e Siti Natura 2000).



Estratto Tavola ST02.2 del PS (con cerchio rosso l'area in oggetto)



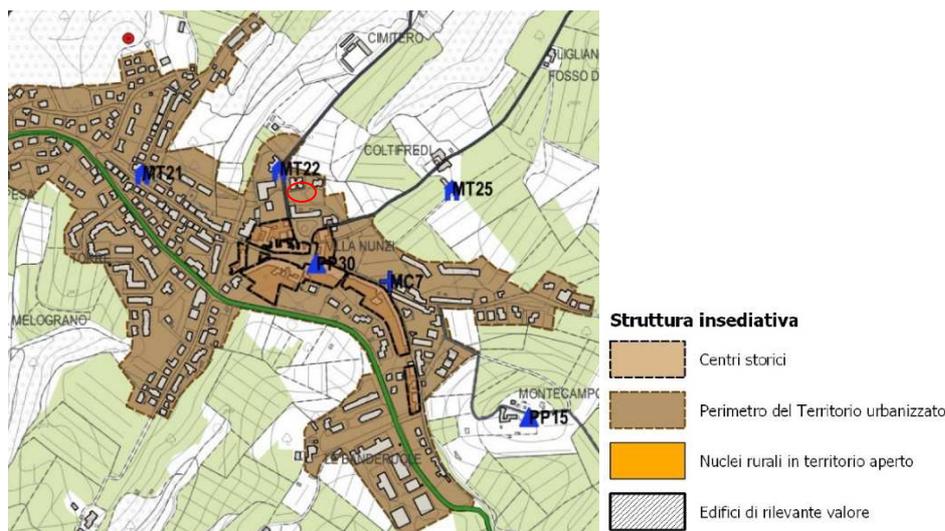
Estratto Geoscopio SITA

L'area di Variante si trova ubicata all'interno del sistema insediativo della Frazione di Mercatale e interessa una superficie già urbanizzata, inoltre la tipologia di progetto, relativa alla realizzazione di un asilo nido non influisce sul sistema ambientale e sulle aree protette e siti natura 2000.

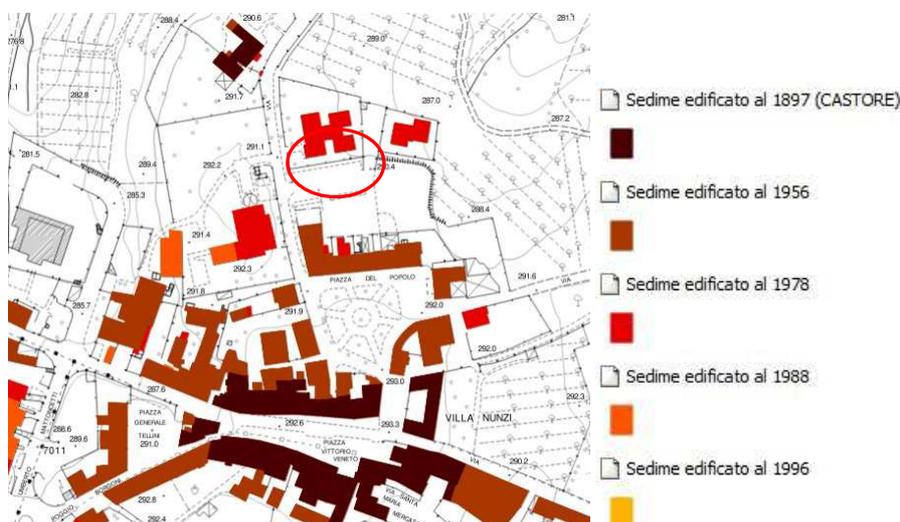
Inoltre la Tavola QC13 del PS rileva che l'area in oggetto non è interessata da "alberi di particolare pregio ambientale e paesaggistico" (censimento alberi monumentali).

### 3.5 Paesaggio e sistema insediativo

L'area oggetto di Variante si trova pienamente inserita all'interno dei tessuti di recente formazione sorti a ridosso dei centri storici di crinale a partire dalla seconda metà del 900', come si evince dagli estratti della Tavola ST01.B e della Periodizzazione sedimi edilizi SITA, riportati a seguire.



Estratto Tavola PS ST01.B Patrimonio territoriale Settore Sud Est (con cerchio rosso l'area in oggetto)



SITA – Periodizzazione sedimi edilizi (con cerchio rosso l'area in oggetto)

Il progetto oggetto di Variante migliora la qualità degli spazi urbani dell'area, attraverso un miglioramento del disegno degli spazi pubblici a parcheggio, della relativa viabilità e dei percorsi della mobilità lenta.

L'area in oggetto rientra all'interno del vincolo aree di notevole interesse pubblico tutelate ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 di cui al punto 2.1. della presente relazione.

### **3.6 Patrimonio storico – culturale, archeologico e architettonico**

Si rimanda al punto 2.1. della presente relazione.

L'area di Variante come già esposto nel punto 2.1. non è interessata da Patrimonio storico- culturale archeologico e architettonico.

### **3.7 Mobilità**

L'area di Variante si trova confinante con una strada comunale, come risulta dalla Tavola QC4 del PS.

Lungo la via comunale adiacente all'area di Variante e nei pressi di essa sono presenti percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto, quest'ultimi individuati nella Tavola P06 del PO, estratto riportato al punto 2.5. della presente relazione.

Il progetto oggetto di Variante integra e si collega con i percorsi della rete di fruizione lenta del territorio e non interferisce sulla carreggiata della strada comunale adiacente, ma solo sul parcheggio pubblico interessato direttamente dall'intervento.

Il progetto prevede la riqualificazione degli spazi a parcheggio limitrofi, l'articolazione delle corsie per il traffico motorizzato e dei percorsi pedonali, privilegiando l'utilizzo della mobilità lenta.

Nell'area di parcheggio sono previsti stalli per la sosta delle biciclette e per veicoli a due ruote.

### **3.8 Qualità dell'aria**

La qualità dell'aria è valutata (secondo il D.Lgs 155/10) all'interno di zone omogenee (DGRT 1025/2010) dal punto di vista meteorologico e della tipologia di pressioni presenti.

Il territorio del comune di San Casciano Val di Pesa, ricade nella "Zona Collinare montana".

Dai dati relativi alle misurazioni del monitoraggio della qualità dell'aria dei dati ambientali della Regione Toscana (Annuario ARPAT Regione Toscana 2022 - dati 2021), per le stazioni di monitoraggio più vicine di Poggibonsi e Scandicci (in riferimento alla zona denominata "agglomerato Firenze") individuate nel RA del POC, si rileva, tra il 2011 e 2021:

- valori delle medie annuali di PM10 tutti al di sotto della soglia massima di 40 µg/m<sup>3</sup> e in fase decrescente;

- valori delle medie annuali di PM2,5, solo per la stazione di Poggibonsi, tutti al di sotto della soglia massima di 25 µg/m<sup>3</sup> e stabili;

-valori delle medie annuali di Ozono tutte al di sotto della soglia massima di 40 µg/m<sup>3</sup> e in fase decrescente.

Le scelte della presente Variante non interferiscono sulla qualità dell'aria, in quanto si tratta della realizzazione di un asilo di nido e nella riorganizzazione di uno spazio pubblico a parcheggio.

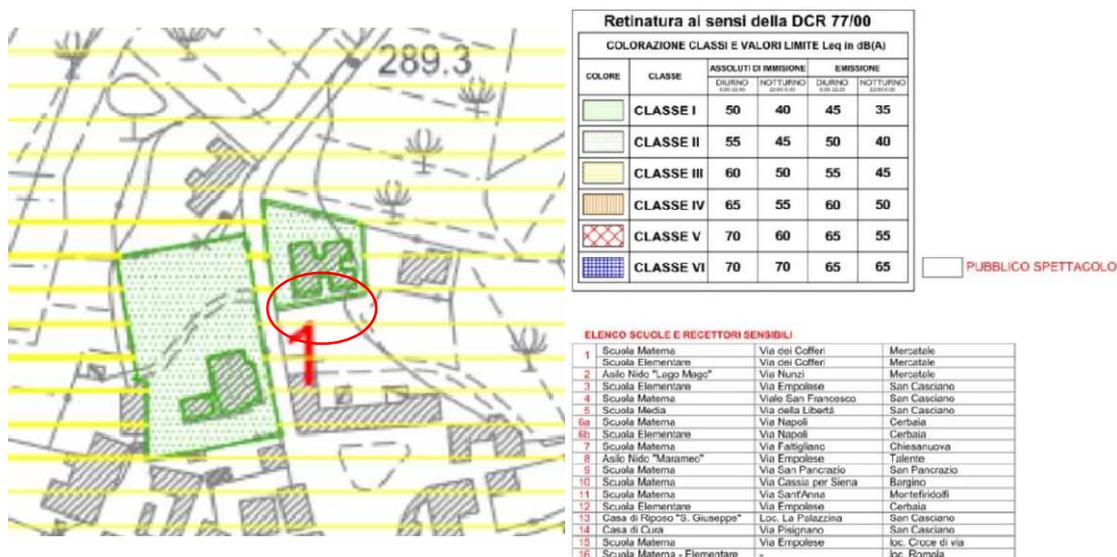
Il progetto si collega con percorsi di mobilità lenta esistente, incentivando tale mobilità all'interno del sistema insediativo per il raggiungere l'asilo nido.

Il progetto prevede la realizzazione di alberature nell'area dell'asilo nido e nell'area a parcheggio.

La realizzazione di una nuova struttura, oltre a alle strutture scolastiche già presenti, può comportare un lieve aumento di circolazione carrabile, all'interno dell'area a parcheggio e lungo la via comunale adiacente.

### 3.9 Inquinamenti fisici

Dalla lettura del Piano di Classificazione acustica – (approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.45 del 25/06/2007) si evince, dalla Tavola della cartografia della classificazione acustica, che l’area in oggetto si trova in parte in classe III e in parte in classe I (ai sensi del D.P.C.M. 14 novembre 1997) e data la presenza di scuole, quest’ultime costituiscono ricettori sensibili.



Estratto Cartografia della classificazione acustica (con cerchio rosso l’area in oggetto)

Il RA del PO rileva che, dall’indagine regionale sulla concentrazione di gas Randon negli ambienti di vita e di lavoro” (risultati ARPAT 2012), il Comune di San Casciano in Val di Pesa non rientra tra i comuni “critici”.

Dalla Tavola QC3 Pressioni ambientali del PS (di cui al punto 2.4. della presente relazione) si rileva che l’area si trova distante da sorgenti di campi di razione elettromagnetiche.

L’area con la presenza delle scuole e dell’asilo nido costituisce un ricettore sensibile.

In fase di Cantiere si dovrà rispettare il Regolamento di Attuazione della classificazione acustica del territorio comunale al Titolo III capo I (Approvato con Delibera C.C. n. 45 del 15/06/2016).

E’ attualmente in corso di redazione una Variante al Piano di Classificazione acustica, che modifica in conformità alla presente Variante la classe dell’area.

Il progetto oggetto di Variante, data la tipologia, non influisce sull’inquinamento luminoso, elettromagnetico.

### 3.10 Energia

Dichiarazione Ambientale EMAS 2020 – 2023 – aggiornamento 2022 (Fonte: Comune), si rileva tra il 2015 e il 2021 una diminuzione del 18% di consumo di energia elettrica per edifici comunali e un aumento di consumo di gas metano pari a 11%

Il progetto oggetto di Variante, che prevede la realizzazione di un edificio pubblico, si presta a interventi volti all’efficientamento energetico e al risparmio energetico, oltre a prevedere l’utilizzo di fonti di energia rinnovabili, come si rileva dal progetto.

### 3.11 Rifiuti

Dall'analisi dei dati del Catasto dei rifiuti (Fonte ISPRA), la percentuale di raccolta differenziata è aumentata nell'intervallo temporale considerato, passando dal 41,45% del 2010 al 70,81% del 2021.

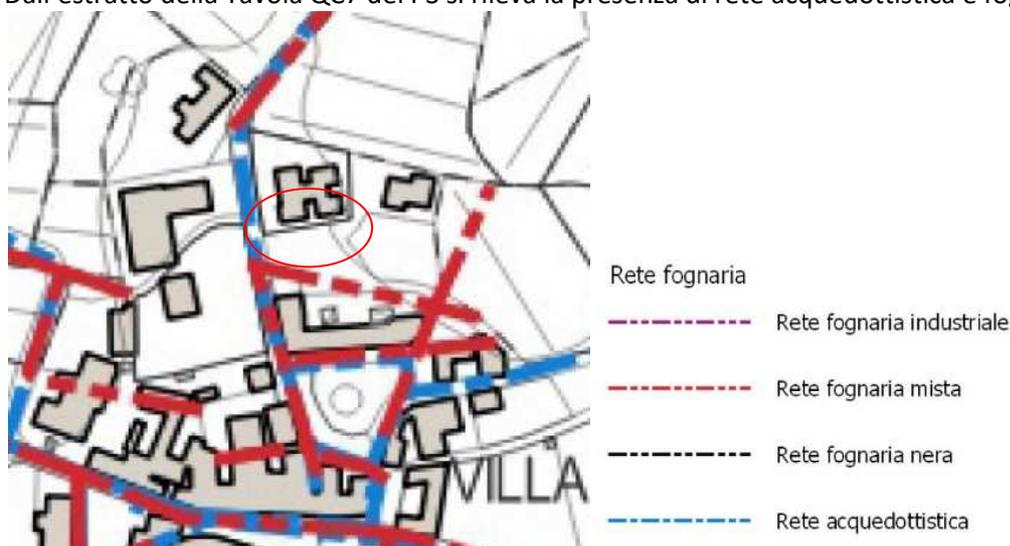
La produzione procapite di rifiuti non è mai scesa sotto il valore di 440 kg/ab. anno) registrato nell'anno 2014, negli ultimi anni si è verificato un aumento.

La nuova realizzazione di un asilo nido non comporta incremento di utenti nel territorio comunale e di conseguenza un aumento nella produzione dei rifiuti.

### 3.12 Reti tecnologiche

L'area è all'interno del sistema insediativo in cui sono presenti le reti di urbanizzazione primaria.

Dall'estratto della Tavola QC7 del PS si rileva la presenza di rete acquedottistica e fognaria.



Estratto Tavola QC7 del PS (con cerchio rosso l'area in oggetto)

Dall'estratto della Tavola QC3 Pressioni ambientali del PS sull'area interessata (al punto 2.4. della presente relazione), si rileva che essa si trova distante da pozzi ad uso acquedottistico e depuratori.

### 3.13 Rischi naturali e antropici

Dall'analisi del Quadro Conoscitivo del PS approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 15 novembre 2021 inerente fattori di fragilità intrinseca del territorio descritti ai sensi del DPGR n.53R/2011 si riscontrano le seguenti classi di pericolosità del territorio:

- **Pericolosità Geologica media – G2** : Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%;
- **Pericolosità sismica elevata - S3**: Zone in cui il moto sismico viene modificato a causa delle caratteristiche litostratigrafiche e/o geomorfologiche del territorio. In particolare il sito in esame rientra tra le aree soggette a probabili fenomeni di amplificazione stratigrafica, topografica e per

morfologie sepolte. Riguarda in particolare centri abitati significativi ubicati nelle vicinanze del contatto fra depositi pliocenici/villafranchiani e substrato geologico con presenza di contrasto di impedenza entro alcune decine di metri (Romola, Mercatale in Val di Pesa, Testi);

- **Pericolosità Idraulica bassa – I1** : aree collinari o montane. Nessuna problematica relativa.  
Dal quadro conoscitivo e prescrittivo dei Piani di settore sovraordinati (PAI,PGRA), non emergono fattori di pericolosità e rischio di tipo geomorfologico ed idraulico, confermando il quadro riassunto nel PS.  
Si ritiene pertanto che, in considerazione della tipologia di intervento ad elevata esposizione (opera a carattere strategico/rilevante), non vi siano comunque problematiche relative al rischio geomorfologico e da frana o di rischio di tipo alluvionale ai fini della pubblica incolumità. L'area non risulta interessata da allagamenti per tempo di ritorno 30 e 200 anni.
- **Pericolosità sismica locale elevata S.3**: porzioni di centri abitati significativi ubicati nelle vicinanze del contatto fra depositi pliocenici/villafranchiani e substrato geologico con presenza di contrasto di impedenza entro alcune decine di metri (Romola, Mercatale in Val di Pesa, Testi)  
Da valutare con attenzione riguarda il rischio sismico in quanto l'area presenta pericolosità sismica elevata per problemi di amplificazione di sito. Il fattore di amplificazione (FA) deve venire attentamente stimato, al fine di escludere o meno l'analisi di risposta sismica locale (RSL) per la progettazione esecutiva soggetta a deposito sismico, applicando le procedure di verifica e le linee guida impartite dalla regione a supporto dell'entrata in vigore del DPGR 1R del 21 gennaio 2022, *"Regolamento di attuazione dell'articolo 181 della legge regionale 10 novembre 2014,n.65 (Norme per il governo del territorio) Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico"*. Per maggiore dettaglio sugli aspetti riguardanti il rischio sismico si rimanda a quanto descritto nella Relazione geologica di supporto alla presente Variante.

Per quanto riguarda i fattori di rischio antropico nell'area ed un vasto intorno, si esclude la presenza di attività a rischio di incidente rilevante , ai sensi del D. Lgs 105 del 15 Luglio 2015 e, più in generale si esclude la presenza di siti inquinati e/o soggetti bonifica in essere o avvenuta, come risulta dalle informazioni provenienti dalla banca dati della Provincia di Firenze (Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti–Terzo Stralcio "Bonifica delle aree inquinate").

La carta di vulnerabilità idrogeologica del PS (Tav.G12S) classifica i litotipi affioranti in base al grado di vulnerabilità degli acquiferi presenti nel sottosuolo. L'area in esame risulta a vulnerabilità medio-bassa indicando un grado di rischio basso per la falda sotterranea, in considerazione della profondità della falda stessa. Inoltre l'intervento non prevede impatti sulla risorsa idrica sotterranea in quanto non prevede nuovi attingimenti idrici sotterranei per uso irriguo o domestico.

### **3.14 Valutazione dei possibili effetti derivanti dalla realizzazione dell'intervento oggetto di Variante**

Dalla verifica risulta che le previsioni della Variante sono conformi al sistema normativo sovraordinato, come evidenziato al capitolo 2, e non interferiscono negativamente con il sistema delle componenti ambientali.

L'analisi del rapporto della soluzione progettuale proposta, rispetto alle diverse componenti ambientali, definisce un quadro finale del tutto compatibile con lo stato ambientale e paesaggistico dell'area in esame.

Quanto esposto in questo capitolo conferma la compatibilità e la conformità del progetto alle valutazioni e alle indagini presenti nel Rapporto ambientale del PO e costituisce un'analisi di controllo e di verifica.

#### 4. LA VERIFICA DEGLI STANDARD E IL DIMENSIONAMENTO

La presente Variante è tesa ad adeguare la strumentazione urbanistica comunale del Piano Operativo vigente, modificando la destinazione urbanistica dell'area interessata nella Tavola P06 del Piano Operativo comunale "Zonizzazione zone significative – Montefiridolfi – Mercatale" (Scala 1:2.000), da "Parcheggi pubblici esistenti e di progetto" (P) di cui all'Art.31 delle NTA ad "Aree per l'istruzione" (SC) - "Dotazioni urbane di interesse locale" di cui all'Art.10 delle NTA, predisponendo disposizioni normative di dettaglio all'Art.149 - Opere pubbliche delle Norme tecniche di Attuazione del PO e nell'Allegato 6 – OOPP Opere Pubbliche. La nuova destinazione si trova in continuità con le Aree per l'istruzione" (SC) già esistenti, della scuola materna, a cui si va a integrare la nuova struttura dell'asilo nido.

Si riporta la verifica degli standard esistenti e di previsione per l'UTOE 2 e per l'intero territorio comunale allo stato Approvato di PO e di Variante.

Dalle tabelle del dimensionamento degli standard esistenti e di previsione, relativi allo stato Approvato di PO, per l'UTOE 2 e per l'intero territorio comunale (dati estratti dalla relazione di Piano del PO) riportate a seguire, si rileva una carenza di aree a standard relative alle attrezzature scolastiche e al contempo un significativo dimensionamento di aree a parcheggio pubblico e attrezzature collettive, sia per l'UTOE 2 che per l'intero comune. Nelle tabelle relative agli standard come modificati a seguito della presente Variante, in colore rosso, vengono riportate le modifiche oggetto della presente Variante.

La nuova previsione di Variante comporta un aumento della superficie a standard pari a mq 583 di aree a standard per Attrezzature scolastiche, riducendo così la carenza attuale evidenziata nelle tabelle del dimensionamento a seguire. La Variante comporta una riduzione molto marginale, pari a mq 583, di Aree a parcheggio, come si evince nelle tabelle relative agli standard allo stato di Variante.

##### UTOE 2 – Piano Operativo

	Att. Scolastiche (mq. 4.5/ab)	Att. Collettive (mq 2/ab)	Aree parcheggio (mq 2.5/ab)	Verde pubblico (mq 9/ab)	
<b>Standard esistenti</b>	41.866	79.185	66.828	196.517	
<b>Standard di progetto</b>			805		Parcheggio via Montopolo
			268		Parcheggio via dei Cofferi
		1.100	1.050	4.700	Scheda ATPA 2.1
		100	130		Scheda ATPA 2.9
		300	200	1.300	Scheda ATPA 2.12
		1.158			Scheda ATPA 2.14
		1.800			Nuova Casa Comunale
				1.058	Verde pubblico Gentilino
<b>Tot. Standard attuali e di progetto</b>	41.866	83.643	69.281	202.517	

##### UTOE 2 – Piano Operativo verifica standard

	Att. Scolastiche (mq. 4.5/ab)	Att. Collettive (mq 2/ab)	Aree a parcheggio (mq 2.5/ab)	Verde pubblico (mq 9/ab)
<b>Standard attuali e di progetto</b>	41.866	83.643	69.281	202.517
<b>Standard necessari su previsione ab. 11929 (11613+316)</b>	53.680	23.858	29.822	107.361
<b>Carenza/avanzo</b>	-11.814	59.785	39.458	95.156

### Totale intero comune – Piano Operativo

	Att. Scolastiche (mq. 4.5/ab)	Att. Collettive (mq 2/ab)	Aree a parcheggio (mq 2.5/ab)	Verde pubblico (mq 9/ab)
<b>Tot. Standard attuali e di progetto</b>	63.145	383.674,53	134.779	430.059

### Totale intero comune – Piano Operativo verifica standard

	Att. Scolastiche (mq. 4.5/ab)	Att. Collettive (mq 2/ab)	Aree a parcheggio (mq 2.5/ab)	Verde pubblico (mq 9/ab)
<b>Tot. Standard attuali e di progetto</b>	63.145	383.674,53	134.779	430.059
<b>Standard necessari su previsione ab. 17.715 (17194+521)</b>	79.717,5	35.430	44.287,5	159.435
<b>Carenza/avanzo</b>	-14.572	348.244,53	90.491,5	270.624

A seguire si riportano le tabelle della verifica degli standard esistenti e di previsione per UTOE 2 e per l'intero territorio comunale come modificati dalle previsioni della presente Variante.

### UTOE 2 - stato di Variante

	Att. Scolastiche (mq. 4.5/ab)	Att. Collettive (mq 2/ab)	Aree a parcheggio (mq 2.5/ab)	Verde pubblico (mq 9/ab)
<b>Standard esistenti</b>	41.866	79.185	66.245	196.517
<b>Standard di progetto</b>			805	Parcheggio via Montopolo
			268	Parcheggio via dei Cofferi
		1.100	1.050	Scheda ATPA 2.1
		100	130	Scheda ATPA 2.9
		300	200	Scheda ATPA 2.12
		1.158		Scheda ATPA 2.14
		1.800		Nuova Casa Comunale
				1.058 Verde pubblico Gentilino
	583			Asilo nido a Mercatale Val di Pesa
<b>Tot. Standard attuali e di progetto</b>	42.449	83.643	68.698	202.517

### UTOE 2 - stato di Variante verifica standard

	Att. Scolastiche (mq. 4.5/ab)	Att. Collettive (mq 2/ab)	Aree a parcheggio (mq 2.5/ab)	Verde pubblico (mq 9/ab)
<b>Standard attuali e di progetto</b>	42.449	83.643	68.698	202.517
<b>Standard necessari su previsione ab. 11929 (11613+316)</b>	53.680	23.858	29.822	107.361
<b>Carenza/avanzo</b>	-11.231	59.785	38.875	95.156

### Totale intero comune - stato di Variante

	Att. Scolastiche (mq. 4.5/ab)	Att. Collettive (mq 2/ab)	Aree a parcheggio (mq 2.5/ab)	Verde pubblico (mq 9/ab)
<b>Tot. Standard attuali e di progetto</b>	63.728	383.674,53	134.196	430.059

**Totale intero comune - stato di Variante verifica standard**

	Att. Scolastiche (mq. 4.5/ab)	Att. Collettive (mq 2/ab)	Aree a parcheggio (mq 2.5/ab)	Verde pubblico (mq 9/ab)
<b>Tot. Standard attuali e di progetto</b>	<b>63.728</b>	383.674,53	<b>134.196</b>	430.059
<b>Standard necessari su previsione ab. 17.715 (17194+521)</b>	79.717,5	35.430	44.287,5	159.435
<b>Carenza/avanzo</b>	<b>-13.989</b>	348.244,53	<b>89.908</b>	270.624

A seguire si riporta il dimensionamento del Piano Operativo per UTOE 2, di cui all'elaborato approvato con deliberazione n. 8 del 14.02.2022, e quello a seguito delle previsioni di Variante (modifiche in colore rosso), da cui si rileva un incremento della SE di 850 mq.

**Dimensionamento UTOE 2 – Piano Operativo stato attuale**

UTOE_2	PS	PS	PO	PO
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
DESTINAZIONE D'USO	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	30.000	0	11.130	0
Industriale Artigianale	20.000	7.000	0	7.000
Commerciale al dettaglio e medie strutture	10.000	0	8.400	0
Turistico ricettiva	15.000	1.650	0	1.650
Direzionale Servizio	17.000	0	15.450	0
Commerciale ingrosso	5.000	0	0	0

**Dimensionamento UTOE 2 – stato di Variante**

UTOE_2	PS	PS	PO	PO
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
DESTINAZIONE D'USO	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	30.000	0	11.130	0
Industriale Artigianale	20.000	7.000	0	7.000
Commerciale al dettaglio e medie strutture	10.000	0	8.400	0
Turistico ricettiva	15.000	1.650	0	1.650
Direzionale Servizio	17.000	0	<b>16.300</b>	0
Commerciale ingrosso	5.000	0	0	0