



PS 2018

COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

Piano Strutturale  
Legge Regionale 65/2014 e smi

Relazione generale di Piano

Marzo 2019

ELAB PS\_A1

AF  
ANTONIO MIGNANI ARCHITETTO  
SPINALE VALICOLA 28 51100 AREZZO





<b>1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
1.1 Lo stato della strumentazione urbanistica	3
1.2 la Variante al PS del 2017	4
1.3 Le indagini idrauliche collegate alla Variante al PS (2017)	8
1.4 L'avvio del procedimento per il nuovo PS	9
1.5 La seconda conferenza di Copianificazione (2018)	9
<b>2. INTRODUZIONE (ASSESSORATO URBANISTICA)</b>	<b>11</b>
<b>3. OBIETTIVI</b>	<b>17</b>
3.1 Gli indirizzi dell'amministrazione per il nuovo PS	17
3.2 Gli obiettivi principali del PS	18
3.3 Gli obiettivi statutari del PS	18
<b>4. CONTENUTI E FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE</b>	<b>21</b>
4.1 Quadro Conoscitivo	21
4.2 La schedatura del Patrimonio edilizio esistente in territorio rurale	21
4.3 Statuto del territorio	26
4.4 Strategia dello sviluppo sostenibile	26
4.5 Altri elaborati del PS	27
4.6 Formazione del Piano Strutturale	28
<b>5. PATRIMONIO TERRITORIALE E INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<b>31</b>
5.1 I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	31
5.2 I caratteri eco-sistemici dei paesaggi	34
5.3 Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali	40
5.4 I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali	42
5.5 Il perimetro del territorio urbanizzato	48
5.6 I tessuti urbani della città contemporanea	52
5.7 Disciplina paesaggistica	55
5.8 Strategie di sviluppo sostenibile del Piano	59
<b>6. PROGETTO</b>	<b>71</b>
6.1 Introduzione al progetto	71
6.2 Gli obiettivi del Piano	71

Relazione illustrativa generale	
6.3 Gli elementi strutturali del territorio	72
6.4 Tra PS e PO - lo “zoning” attraverso la lettura dei TESSUTI del PIT-PPR	76
7. DIMENSIONAMENTO	79
7.1 Il Quadro Previsionale Strategico	79
8. PARTECIPAZIONE E COMUNICAZIONE	92

ALLEGATO A - IL VERBALE CONCLUSIVO DELLA CONFERENZA DI  
COPIANIFICAZIONE DEL 31.10.2018

ALLEGATO B - ABITANTI , AZIENDE E TURISMO DEL COMUNE DI SAN CASCIANO  
VAL DI PESA

ALLEGATO C - DOTAZIONE STANDARD COMUNALE

## **1. PREMESSA**

Alla luce del nuovo quadro legislativo e dello stato di vigenza e aggiornamento dell'attuale strumentazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere con la formazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, da redigere ai sensi dell'art. 92 e dell'art.95 della Legge Regionale n. 65/14.

La presente relazione rende atto del percorso di costruzione di tali strumenti della pianificazione, redatti tra loro contestualmente. L'incarico per la redazione è stato affidato, dopo l'espletamento del bando di gara, nel gennaio del 2018.

Secondo l'iter previsto dalla legge urbanistica regionale si è proceduto preliminarmente all'Avvio del Procedimento che è stato approvato in consiglio comunale in data 19.03.2018.

Contestualmente si è attivata la procedura di partecipazione con lo svolgimento di diversi incontri, organizzati nei vari centri urbani che caratterizzano il territorio comunale, con l'ausilio della struttura tecnica comunale e del Garante della Comunicazione (Dott.ssa Claudia Bruschetti) e della professionista incaricata del percorso partecipativo (Dott.ssa Carla Pignaris).

Contemporaneamente all'avvio del Procedimento è iniziato anche il processo della Valutazione Ambientale Strategica VAS con la predisposizione del Documento Preliminare di VAS. Questo è stato spedito alle Autorità Competenti che in parte si sono espresse inviando i Pareri che sono stati tenuti nel debito conto per la redazione del successivo Rapporto Ambientale. Una parte del lavoro fatto per la redazione dell'elaborato dell'avvio del procedimento viene riportato anche in questa relazione.

### **1.1 Lo stato della strumentazione urbanistica**

Il Comune di San Casciano è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n.15 del 16.03.2009, ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005, cui ha fatto seguito una Variante tematica approvata con D.C.C. n.41 del 19.06.2017.

Il Comune è inoltre dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 43 del 18.06.2012, ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005, successivamente oggetto delle seguenti varianti:

- a. prima Variante approvata con DCC n.71 del 30/09/2013;
- b. seconda Variante approvata in regime semplificato con DCC n.71 del 30/07/2015;
- c. terza Variante relativa alla scheda AT08 approvata con DCC n.41 del 19/06/2017.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio sono decadute in data 01.08.2017, fatta eccezione per le Varianti per le quali non si è ancora esaurito il quinquennio.



## 1.2 la Variante al PS del 2017

La Variante tematica al PS approvata a giugno del 2017 è stata finalizzata ad allineare il Piano Strutturale (2009) ad alcuni strumenti urbanistici sovraordinati, in particolare:

- al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino approvato a Dicembre 2015 (per quanto riguarda le carte di pericolosità geologica, geomorfologica, sismica, idraulica e idrogeologica);
- al Piano Paesaggistico Regionale - PIT/PPR (con particolare riferimento all'esatta perimetrazione e corretta rappresentazione cartografica delle aree vincolate a norma dell'art. 142 e dell'art. 136 del DLgs n. 42/2004 e dei perimetri di aree poste all'intorno di Beni Paesaggistici tutelati ai sensi della Parte II dello stesso DLgs);
- alla Variante del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvata con Delibera C.P. n.1 del 10 Gennaio 2013

Inoltre, tale Variante ha avuto lo scopo di aggiornare ed integrare il PS (2009) rispetto alle seguenti specifiche tematiche:

- integrazione ed aggiornamento della schedatura degli edifici in territorio aperto;
- aggiornamento e verifica del dimensionamento rispetto a quanto disciplinato dalla LR 65/2014 e ss.mm.ii. e incremento delle possibilità di sviluppo per attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e di servizio privato e di assistenza alla persona all'interno delle diverse UTOE;
- individuazione delle emergenze archeologiche presenti sul territorio al fine della promozione culturale;
- individuazione di nuovi tracciati pedonali e completamento dei tracciati esistenti al fine di promuovere lo sviluppo della viabilità e della mobilità lenta e sostenibile.

Per tale Variante si è proceduto preliminarmente con il percorso di Copianificazione, conseguente alla previsione di alcune aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, successivamente con quello di adeguamento al PIT/PPR. In data 19 luglio 2016, l'Amministrazione Comunale ha pertanto richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art.25 comma 5 e dell'art.64 comma 6 della Legge Regionale 65/2014) che è stata indetta dalla Regione Toscana presso i propri uffici regionali (con nota del 20 luglio 2016, prot. 15096) e che si è conclusa in modo favorevole.

In data 27 aprile 2017 è stata richiesta la convocazione della Conferenza Paesaggistica (ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR) che è stata indetta, in prima seduta, in data 17/05/2017 ed in seconda seduta in data 23/05/2017 presso la Regione. La Conferenza ha analizzato i seguenti aspetti ritenuti di rilievo e significato nel procedimento di verifica di adeguatezza ai contenuti del PIT/PPR:

1. Esatta perimetrazione e corretta rappresentazione cartografica delle aree vincolate a norma dell'art. 136 del

D.Lgs. n. 42/2004, secondo la descrizione riportata nei rispettivi Decreti Ministeriali.

La Conferenza, nel prendere atto della richiesta formulata, rileva come l'Allegato n. 4/B del PIT-PPR assegni alla competenza della Commissione Regionale per il Paesaggio, di cui all'art. 137 del Codice del Paesaggio, istituita con la L.R.T. n. 26/2012, l'istruttoria e la definizione delle situazioni controverse, l'individuazione e la definizione dell'esatta perimetrazione e della corretta rappresentazione delle aree vincolate. Il Presidente della Conferenza ha assunto l'impegno di proporre all'esame di una successiva seduta della Commissione Regionale del Paesaggio le questioni poste dal Comune. La mancata definizione delle situazioni controverse in sede di conferenza paesaggistica ha comportato che, fino alla conclusione degli esiti della Commissione Regionale per il Paesaggio, la perimetrazione di tali aree resterà quella stabilita nella cartografia del PIT-PPR, come pure il regime giuridico che ne discende (necessità di autorizzazione paesaggistica).

2. Le aree individuate Tavola 19.1 e nell'allegato 1 alla Relazione Generale di ricognizione delle emergenze archeologiche, redatta su richiesta ed in accordo con la Soprintendenza Archeologia per la Toscana, sono escluse dal campo di applicazione dell'art. 142, comma primo, lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004. La Conferenza ha preso atto e rilevato che:
  - a. nessuna delle aree individuate nel Comune di San Casciano risultano ricomprese nell'Allegato I del PIT-PPR (per il quale la Conferenza Paesaggistica non ha la competenza di istruire eventuali integrazioni di tale Allegato nell'ambito dell'attività di aggiornamento del quadro conoscitivo del PIT-PPR);
  - b. nessuna delle aree individuate nel Comune di San Casciano risultano ricomprese nell'Allegato H del PIT-PPR; •
  - c. che la ricognizione proposta dal Comune va ad implementare il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, sotto il profilo strettamente archeologico, senza alcuna ricaduta nei confronti di atti che costituiscono Quadro conoscitivo del PIT-PPR;

Recependo l'invito della Conferenza, nella legenda della Tavola 19.1 è stato specificato che tali emergenze sono escluse dall'applicazione di quanto stabilito all'art. 142, comma primo, lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004. All'articolo 17, comma 6 quater delle NTA rimane confermata la necessità, in caso di opere di scavo o movimentazione terra ricadenti nelle aree rappresentate nella tavola 19.1, di inviare la comunicazione di inizio lavori alla Soprintendenza archeologica al fine di permettere un sopralluogo ispettivo. Un intervento di trasformazione in tali aree non necessita del rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, salvo che, ovviamente, non ricorra la presenza di altri Beni Paesaggistici in tali aree.

3. Invarianti Strutturali del P.S. e loro articolazione in Sistemi e Sub-Sistemi: la Conferenza le ha ritenute riconducibili alle quattro Invarianti Strutturali definite dal PIT-PPR e a quelle individuate dal P.T.C.P. dell'Area Metropolitana, così come illustrato nella Relazione Generale del P.S.



4. Individuazione dei perimetri di aree poste all'intorno di Beni Paesaggistici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 (Elaborato Beni Architettonici tutelati).

La Conferenza ha preso atto e rilevato che la individuazione proposta dal Comune va ad implementare il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, sotto il profilo specifico dei Beni Architettonici tutelati a norma di legge, senza alcuna ricaduta nei confronti di atti che costituiscono Quadro conoscitivo del PIT-PPR.

Nella legenda della tavola 11.1 è stato precisato che l'esatta individuazione perimetro dei Beni Architettonici tutelati può avvenire sempre e solo con riferimento alla lettura dei singoli, specifici Decreti di vincolo, ed eventuali relativi allegati, che sono depositati agli atti della Soprintendenza.

5. Aree che alla data del 6 settembre 1985 (entrata in vigore Legge Galasso) presentavano le condizioni stabilite alle lettere a), b) e c) del comma secondo dell'art. 142 del Codice tali da determinare per le stesse la ricorrenza di motivi di esclusione dalla applicazione del vincolo e già rappresentate nella tavola 11 del Piano Strutturale approvato nel 2009.

La Conferenza ha preso atto e rilevato che l'individuazione proposta dal Comune va ad implementare il solo Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, sotto il profilo specifico dei Beni Paesaggistici tutelati a norma di legge, al netto delle esclusioni stabilite dalla stessa normativa che ha stabilito il vincolo, senza alcuna ricaduta, allo stato ed al momento, in assenza, ancora, di uno specifico Accordo in tale senso con il Ministero, nei confronti di atti che costituiscono Quadro conoscitivo del PIT-PPR. Al fine di evitare errori procedurali tale esatta individuazione sarà rimandata agli esiti del futuro accordo della Regione con il Ministero.

6. Aree tutelate a norma dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Per i **corsi d'acqua** la Conferenza:

- ha preso atto della proposta formulata dal Comune di andare ad aggiungere all'idronimo Torrente Solatio anche l'idronimo Borro dell'Ermellino dato che nelle diverse cartografie a disposizione il medesimo corso d'acqua viene talvolta nominato ricorrendo al primo idronimo, altre volte, ricorrendo al secondo. Tale proposta va ad implementare il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, sotto il profilo specifico dei Beni Paesaggistici tutelati a norma di legge, senza alcuna ricaduta nei confronti di atti che costituiscono Quadro conoscitivo del PIT-PPR;
- accolto, con riferimento al Borro di Rimare, la proposta del Comune di modificare la collocazione del "buffer" nella nuova posizione, secondo il limite del vincolo stabilito nell'"Allegato E" (Elenchi previsti nel R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775); tale proposta comporta aggiornamento di elaborati del Quadro Conoscitivo del PIT-PPR. Sarà mantenuta quindi la rappresentazione già presente nella Tavola 11 del Piano Strutturale vigente.
- con riferimento al Torrente Suganella, che lo stesso risulta inserito negli Elenchi previsti nel R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, con carattere di pubblicità limitata ad alcuni tratti; la Conferenza prende atto, tuttavia che, comunque, tutto il tratto di tale Torrente risulta svincolato, secondo

quanto stabilito con la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 95/1986, senza necessità, pertanto, di dover apportare aggiornamento ad elaborati del Quadro Conoscitivo del PIT-PPR; - ed accolto la proposta di aggiornare l'Allegato E del PIT-PPR andando a precisare che il Borro del Battaglio scorre interamente nel territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa e non nel territorio del Comune di Firenze; anche tale proposta, dunque, comporta aggiornamento di elaborati del Quadro Conoscitivo del PIT-PPR, limitatamente all'Allegato E.

Per i **laghi** la Conferenza:

- ha accolto la proposta di inserire tra i Beni Paesaggistici vincolati per legge anche il secondo Lago di Fabbrica, ricadente sul confine con il Comune di Tavarnelle Val di Pesa. Tale proposta comporta aggiornamento degli elaborati del Quadro Conoscitivo del PIT-PPR e l'inserimento del buffer nella tavola 11.1 della presente variante;

Per i **boschi** la Conferenza:

- ha preso atto che sono stati riportati i perimetri ricognitivi delle aree boscate presenti nel PIT/PPR;

Per i **gli usi civici** la Conferenza:

- ha preso atto della inesistenza di zone con tali caratteristiche nel territorio comunale, andando a confermare quanto risulta dall'Allegato G del PIT-PPR (istruttoria di accertamento non eseguita);

Per le **aree percorse dal fuoco** la Conferenza:

- ha preso atto che tali aree verranno stralciate dalla Tavola 9 (Pressioni ambientali) del P.S. vigente dove sono attualmente rappresentate al fine di avere i dati continuamente aggiornati. Si procederà a pubblicare sul sito internet del Comune uno specifico Elenco che verrà aggiornato costantemente laddove, in denegata ipotesi, si dovessero verificare tali eventi.

7. Aree gravemente compromesse e degradate i sensi dell'art. 22 del PIT (Tav. 19 Disciplina del paesaggio e Schede redatte secondo l'Elaborato 6B del PIT relative a:

- Ex PIP Bardella (interna al D.M. 31/01/1966 - G.U. n. 60 del 1966);
- Ex PIP Località San Giovanni nella Frazione di Cerbaia (interna al D.M. 31/05/2001 - G.U. n. 200 del 2001).

Su proposta del rappresentante della Soprintendenza, la Conferenza chiede al Comune di stralciare tale richiesta di individuazione dalla Variante al P.S. con l'impegno di riprendere l'istruttoria e le valutazioni su tali proposte nell'ambito del più ampio Tavolo di lavoro che la Regione ha avviato con il Segretariato Regionale e le Soprintendenze competenti per territorio.

E' stato stralciato dagli elaborati oggetto di approvazione definitiva l'elaborato "schede di rilevamento delle aree compromesse e degradate" ed eliminati i riferimenti nelle NTA e nella Relazione Generale.

8. Rete sentieristica: La Conferenza ha ritenuto che l'individuazione di una rete sentieristica operata nel Piano è



coerente con l'Obiettivo 1 della Scheda d'Ambito 10 Chianti: 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 e ottempera alla 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.

9. Nuove previsioni oggetto di Conferenza di copianificazione.

In relazione alla previsione del centro ippico la conferenza ha ritenuto che la norma recepita nelle N.T.A. della variante al PS dovesse essere modificata, al fine di garantire al massimo la conservazione delle risorse e la tutela dall'inquinamento, nel modo seguente:

“ART. 28 BIS. DISPOSIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE DI SUOLO NON URBANIZZATO - Punto 3 c)

che in relazione alle attrezzature coperte per l'attività sportiva del maneggio di previsione (circa 8.700 mq. di SUL) sia prescritta la realizzazione di strutture leggere, rimovibili e decostruibili.” Le NTA sono state conseguentemente modificate.

La Conferenza paesaggistica, ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, si è conclusa ritenendo:

*“con parere unanime, che gli obiettivi della Variante al Piano Strutturale di San Casciano in Val di Pesa, come pure le azioni, le tutele e le salvaguardie indirizzate alla gestione del RU vigente e all'elaborazione del futuro PO del Comune, così come le N.T.A. della stessa, risultino coerenti con le Direttive e rispettino le Prescrizioni e le Prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria del PIT- PPR, essendo esplicitamente volte alla tutela e valorizzazione del Patrimonio Territoriale del Comune, alla tutela e conservazione delle risorse ambientali ed ecologiche presenti e alla limitazione del consumo di suolo (compatibilmente con il residuale dimensionamento degli strumenti di pianificazione comunale e con il RU ancora vigenti).*

Alla luce del percorso di formazione della Variante tematica al PS (2017) sopra riassunto, l'intero Quadro Conoscitivo integrato e allineato che ne è scaturito ha costituito la base conoscitiva e ricognitiva della presente Variante Generale al PS (2019).

### **1.3 Le indagini idrauliche collegate alla Variante al PS (2017)**

Per quanto riguarda le indagini idrauliche, sismiche e geologiche, la Regione Toscana settore Genio Civile ha trasmesso parere favorevole in merito all'esito positivo del controllo obbligatorio (deposito n. 3310 del 23/09/2016 integrato 23/02/2017), chiusura della conferenza di servizi ai sensi del comma 2, art. 13, 53/R/2011.

Sulla base degli esiti della conferenza la variante tematica del PS (2017) risulta adeguata al PGRA e formalmente adeguata al PAI. Successivamente ai sopralluoghi e ulteriori approfondimenti fatti in seguito alle osservazioni, è stata riscontrata la presenza di ulteriori aree a franosità diffusa non contenute nel PAI per le quali in data 06/04/2017 con prot. 5883 è stato richiesto l'adeguamento del PAI ex artt. 27 e 32 al fine di valutare l'eventuale modifica del PAI.

#### **1.4 L'avvio del procedimento per il nuovo PS**

La prima procedura necessaria e preliminare all'elaborazione del nuovo PS ha previsto la predisposizione dell'atto di Avvio del Procedimento, approvato in Consiglio Comunale in data 19.03.2018.

Con l'Avvio del Procedimento si è provveduto a redigere una serie di elaborati comprendenti una Relazione Generale nella quale sono riportati, oltre alla ricognizione del Quadro Conoscitivo ed allo stato di attuazione della strumentazione urbanistica, anche gli obiettivi principali del PS ed una prima ipotesi di individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) secondo i dettami della nuova legge urbanistica toscana. In relazione a tale individuazione sono stati individuati gli interventi di progetto che riguardavano aree esterne al perimetro del TU e pertanto da sottoporre al parere della Conferenza di Copianificazione.

#### **1.5 La seconda conferenza di Copianificazione (2018)**

La seconda Conferenza di Co-pianificazione si è svolta in data 06.11.2018 presso la sede regionale alla presenza dell'Assessore regionale all'Urbanistica, del Sindaco e Vice-Sindaco del Comune e dei tecnici comunali.

Le previsioni riguardanti aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato proposte alla condivisione regionale sono state 13 ed hanno riguardato interventi sia a destinazione turistico-ricettiva che produttiva.

- Area 5.1 Ex ATRU 39 RU Previgente – Casa del Sorriso – Loc. Cerbaia
- Area 5.2 Ex ATP16 RU Previgente – Nuova zona D – Loc. Mercatale
- Area 5.3 Edificio per rimessaggio macchine agricole – Loc. San Pancrazio
- Area 5.4 Ampliamento stabilimento Laika – Loc. Ponterotto
- Area 5.5 Nuova zona D – Loc. Calzaiolo
- Area 5.6 Ex ATP32 RU Previgente - Edificio per imbottigliamento – Loc. Ponte di Gabbiano
- Area 5.7 Nuovo Edificio Commerciale – Loc. Chiesanuova
- Area 5.8 Nuovo Centro Ippico “Le Mandrie” – Loc. Le Mandrie
- Area 5.9 Ex ATP28 Nuovo deposito attrezzature – Loc. Le Mandrie
- Area 5.10 Campeggio – Loc. Chiesanuova
- Area 5.11 - Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera - Loc- San Casciano
- Area 5.12 - Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera - Loc- Mulinaccio
- Area 5.13 - Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera - Loc- Mulinaccio

Tutte le aree sono state condivise nei loro obiettivi e nei loro parametri urbanistici di indirizzo, eccetto una a destinazione produttiva (Area 5.5 Nuova zona D-Loc. Calzaiolo), per la quale è stato deciso di non procedere.



Relazione illustrativa generale

Nell'appendice si riporta integralmente il verbale finale della Conferenza di co-pianificazione.

## 2. INTRODUZIONE (ASSESSORATO URBANISTICA)

*(contributo da parte dell'Assessorato all'Urbanistica del Comune di San Casciano Val di Pesa)*

Nella premessa del Piano Strutturale approvato nel 2009 si legge: *“Uno dei principali obiettivi di questa Amministrazione è quello di assicurare ai cittadini del nostro comune ed ai loro figli la possibilità di continuare a vivere in un ambiente di qualità. Questo significa che le finalità del Piano Strutturale possono essere sintetizzabili in due fondamentali linee strategiche: la tutela e la valorizzazione del territorio, attraverso il recupero delle situazioni di degrado ambientale, la difesa e la valorizzazione del paesaggio e del patrimonio edilizio esistente, da una parte; la risposta ai bisogni abitativi, di sviluppo e di qualità della vita, dall'altra.”*

Gli obiettivi fondamentali che il nostro Comune si è posto nel 2009 rimangono e vengono confermati nei presenti nuovi strumenti urbanistici, supportati anche dalla legislazione regionale che proprio nel PIT afferma: *“Il paesaggio in Toscana conta: è un bene comune di tutti i suoi abitanti, che incorpora la memoria del lavoro delle generazioni passate e costituisce un patrimonio per le generazioni a venire. .... Il paesaggio, per contribuire allo sviluppo, non può essere considerato soltanto una rendita a prescindere dalla necessaria innovazione sulla qualità dei prodotti e dei servizi che possono trarre vantaggi competitivi proprio dalle sinergie con i paesaggi in cui sono collocati. .... Sono proprio le sinergie, le coevoluzioni virtuose possibili tra paesaggi ereditati dalle generazioni passate e nuovi investimenti sul territorio che rappresentano la chiave decisiva per il futuro del paesaggio toscano e del benessere della regione.”*

Ma se i principi concettuali sono rimasti gli stessi, profondamente diverso è il contesto normativo e socio-economico del territorio nel quale i nuovi PS e PO si devono calare e diversi sono gli strumenti normativi (e la programmazione) attraverso i quali cercare di realizzare le *sinergie* di cui parla il PIT.

La crisi finanziaria mondiale, che aveva iniziato a manifestarsi nel 2008, in pochi mesi colpì anche l'economia reale, provocando recessione, caduta degli investimenti e dei redditi, crollo dei consumi. Le previsioni di sviluppo, formulate dal precedente PS e dal RU, sono rimaste per lo più irrealizzate per la sopraggiunta crisi economica e di fiducia che ha continuato a manifestarsi fino ad oggi.

Si è dunque reso necessario affiancare ad un'aggiornata indagine conoscitiva del territorio un nuovo approfondimento sull'evoluzione demografica e socio-economica del nostro comune, per mettere in atto azioni che favoriscano la sperata ripresa, pur mantenendo alta la guardia sulla tutela e valorizzazione del territorio stesso.

I risultati in dettaglio di questa indagine sono riportati in appendice. Di seguito la sintesi delle conclusioni a nostro avviso più rilevanti dal punto di vista urbanistico.

### Popolazione

L'analisi della popolazione nel Comune di San Casciano ha evidenziato un incremento lento ma continuo fino al 2010, seguito prima da un calo contenuto e, successivamente, da una nuova modesta crescita che ha permesso di mantenere



il numero degli abitanti al di sopra delle 17.000 unità. Considerato che negli ultimi 10 anni (2007 – 2017) si è registrato un tasso di crescita annuo di circa lo 0,12%, si può ipotizzare che, in presenza di situazioni socio-economiche sostanzialmente stabili, la crescita totale della popolazione nei prossimi dieci anni si possa attestare intorno all'1,21% e che quindi la popolazione del Comune nel 2027 potrebbe raggiungere i 17.380 abitanti (+ 207 in valore assoluto).

Il livello costante del numero dei residenti è garantito soltanto dal trasferimento nel comune di persone adulte, visto che il saldo naturale nati/morti è da molti anni negativo; ne consegue che la struttura della popolazione può essere definita *regressiva*, nel senso che la percentuale della fascia degli anziani (65 anni ed oltre) non solo è superiore di circa 13 punti rispetto a quella dei giovani (0/14 anni) ma è anche in continua crescita. Ne è conferma il fatto che l'età media della popolazione si attesta a 46,6 anni, anche questa in aumento, e la fascia di età prevalente è quella tra i 50 ed i 54 anni.

Al contrario della modesta crescita dei residenti, le famiglie presentano un incremento più marcato con un tasso di crescita negli ultimi 10 anni dello 0,72% annuo. Diminuisce, invece, il numero medio dei componenti del nucleo familiare attestatosi nel 2017 a 2,37 membri per famiglia. Confrontando gli ultimi due censimenti disponibili (2001 e 2011), si può rilevare come si sia verificata una consistente crescita delle famiglie unipersonali, un leggero aumento delle coppie senza figli ed una sensibile diminuzione delle coppie con figli.

Quanto al numero dei componenti, le famiglie con due persone rappresentano la fascia prevalente ed assieme alle famiglie unipersonali costituiscono oltre il 56% dei nuclei familiari di San Casciano.

Proiettando il numero delle famiglie nei prossimi 10 anni, considerando costante il tasso di crescita rilevato nei 10 precedenti, si può presumere che il numero delle famiglie sia destinato a crescere di circa 540 unità, con contemporanea diminuzione dei componenti (2,23).

In conclusione, ciò che emerge dallo studio dei dati aggregati degli ultimi anni è un costante ma modesto incremento del numero dei residenti, dovuto al trasferimento nel comune di persone adulte, accompagnato da una parcellizzazione dei nuclei familiari, sempre più nutriti nel numero ma anche sempre più esigui nei componenti.

Dal punto di vista della previsione urbanistica sarà quindi necessario tenere conto di una richiesta sia di nuove residenze di piccole dimensioni sia di ristrutturazione e frazionamento di unità abitative di dimensioni ormai troppo grandi ed economicamente troppo onerose da mantenere.

### Aziende e addetti

L'analisi delle aziende attive nel Comune di San Casciano (sede + unità locali) dal 2000 al 2017 mostra una crescita pressoché costante fino al 2008, anno in cui raggiunge il livello più elevato. A partire dal 2011 si presenta invece una curva flettente fino al 2016, seguita da un leggero nuovo incremento alla fine del 2017.

Molto diverso invece si presenta l'andamento del numero degli addetti. Pur non disponendo dei dati relativi agli anni dal 2008 a 2013, è evidente che, dopo una costante diminuzione dal 2001 al 2007, nel 2014 ci troviamo di fronte ad una crescita significativa di quasi il 24%. La dinamica degli addetti continua poi a salire fino a raggiungere le 4.154 unità alla fine del 2017.

E' interessante notare che l'incremento totale degli addetti è determinato esclusivamente dalla crescita dei dipendenti, alla quale fa da contrappeso la costante diminuzione del numero degli indipendenti.

Quest'ultimo dato, che trova riscontro nella diminuzione delle aziende nello stesso periodo temporale, conferma l'ipotesi di una crescita delle aziende più grandi, che occupano un consistente numero di addetti, contro un declino delle ditte individuali e artigianali di più piccole dimensioni.

Il confronto delle aziende suddivise per settore economico mostra una prevalenza del settore commercio (ingrosso e dettaglio) e riparazione autoveicoli, pur in diminuzione dal 2007 al 2017. Seguono i settori agricoltura e costruzioni, anch'essi in calo rispetto al 2007.

In crescita, invece, i settori della ristorazione e delle attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca.

Per quanto riguarda la suddivisione degli addetti, il settore più rappresentato è quello dell'industria manifatturiera che, dopo il sensibile calo del 2007, ha di nuovo ripreso il primo posto nel 2017. In questo settore l'attività che ha avuto il maggiore incremento è stata quella della *"fabbricazione di autoveicoli, rimorchi e semirimorchi"*, con un aumento di 341 addetti, tutti dipendenti.

Segue il settore dell'agricoltura, che dal 2007 al 2017 ha praticamente raddoppiato il numero degli addetti. Anche in questo caso l'aumento è dovuto ai lavoratori dipendenti, a fronte di una diminuzione dei lavoratori indipendenti e delle aziende del settore.

In ripresa dal 2007 il numero degli addetti nel settore del commercio (soprattutto commercio al dettaglio) e dell'intermediazione finanziaria. Come in agricoltura, anche nel settore della ristorazione si è verificato un incremento del 100% degli addetti, che dai 201 del 2007 sono diventati 411 nel 2017.

In conclusione, le informazioni raccolte indicano un processo di concentrazione delle aziende, sia nelle dimensioni, sia nella localizzazione, confermato anche dalle richieste ricevute, soprattutto negli ultimi anni, dall'amministrazione. Non è raro, infatti, che aziende di grosse dimensioni, anche multinazionali, o aziende locali in crescita si siano rivolte all'amministrazione comunale per sondare la disponibilità di aree o edifici facilmente accessibili, adatte all'apertura di nuove sedi/unità locali di dimensioni medio grandi.

Dal punto di vista urbanistico, occorre prendere atto che le aree industriali presenti sul territorio non sono in grado di soddisfare le necessità delle nuove forme imprenditoriali e produttive e che, quindi, si rende necessario reperire spazi più ampi che permettano di avere maggiore dinamicità, utile al mutamento delle fasi produttive.

### Turismo

Se facciamo riferimento al 2008, anno di inizio della crisi finanziaria internazionale, ed al conseguente calo di presenze turistiche su tutto il territorio del Chianti nell'anno seguente (-10,5% a San Casciano,-5,8% a Greve e Tavarnelle), è sicuramente apprezzabile il graduale recupero negli anni successivi: nel 2017 le presenze (numero di turisti x giorni di permanenza) sono state 156.249 e rappresentano un recupero di quasi il 27% rispetto al 2008. Ancora più incoraggiante è l'incremento degli arrivi (numero turisti senza considerare la permanenza) nel nostro Comune: dal 2008 al 2017 i turisti che hanno soggiornato nel Comune di San Casciano sono aumentati di quasi il 42%.

La provenienza dei turisti è, storicamente, di origine straniera. Dal 2008 al 2017 le presenze turistiche italiane si sono mantenute intorno alle 30.000 unità, con una modesta crescita dello 0,84%, mentre le presenze straniere sono aumentate di circa il 35%. Quanto alle strutture utilizzate, la scelta cade senza alcun dubbio sulle strutture extra-alberghiere, anche perché il comune di San Casciano dispone solo di 5 alberghi, tutti di piccole dimensioni e con un totale di 95 posti letto.

Se si paragona la composizione di flussi turistici di San Casciano nel 2017 con quella dei vicini comuni di Greve in Chianti e Tavarnelle VP, che dispongono di alberghi e residenze storiche con più numerosi posti letto, è evidente quanto questo sottodimensionamento penalizzi il nostro comune: solo il 3,03% dei turisti utilizzano le strutture alberghiere a San Casciano, contro il 15,40% a Greve.

Possiamo concludere che, pur rilevando un costante incremento degli arrivi e delle presenze di turisti nel nostro comune, la mancanza di strutture che dispongano di almeno 60 posti letto, adeguate cioè ad accogliere un pullman di turisti sotto lo stesso tetto, impedisce attualmente uno sviluppo dell'accoglienza turistica di gruppo, che negli ultimi anni sta spostandosi dal centro di Firenze agli immediati dintorni.

### Territorio aperto

Per quanto attiene ai dati reperibili da Ispra, il rapporto 2018 include San Casciano tra i comuni che presentano un consumo di suolo nella fascia tra 7-9%, in linea con il dato provinciale e regionale. Il suolo consumato pro-capite (mq/abitanti) è tra 650-850 mq, con un aumento nel 2017 rispetto al 2016 inferiore a 0,5, dato relativo alla fascia più bassa di incremento.

In merito alle colture in atto, stiamo valutando le modifiche avvenute dal 2009 ad oggi. Dalle prime verifiche sulle aziende agricole presenti sul territorio emerge che il loro numero è diminuito mentre si è ampliata la loro dimensione. Questo fa pensare ad un progressivo assorbimento delle aziende piccole in quelle di maggiori dimensioni, confermato anche dal numero sempre più elevato degli addetti dipendenti in agricoltura. Si conferma una maggiore parcellizzazione dei terreni nei versanti più vicini a Firenze e Scandicci rispetto a quelli posti nella zona di Mercatale e Valigondoli.

Sul tema del territorio aperto, insieme ad altri comuni sono stati avviati due percorsi partecipativi, "La vite è meravigliosa" e "Verso il contratto di fiume Pesa", che hanno evidenziato la necessità di porre un'attenzione particolare su alcuni temi quali: l'assetto idraulico, idrogeologico e geomorfologico (ad. esempio il buon uso della risorsa acqua e la sperimentazione di nuove tecniche di impianto volte a migliorare la stabilità dei suoli); fruibilità, sicurezza e "salute" del territorio; sviluppo dell'offerta culturale e turistica attraverso percorsi escursionistici e valorizzazione del patrimonio storico/culturale/archeologico.

### Conclusioni

Il mutamento del contesto socio-economico fin qui analizzato trova riscontro nella mancata attuazione della maggior parte delle schede di trasformazione elaborate nel Regolamento Urbanistico, sia all'interno del perimetro urbano che in territorio aperto. Laddove erano stati previsti interventi di ampio respiro urbanistico ma assai impegnativi dal punto di

vista economico o troppo complessi da realizzarsi perché coinvolgenti molteplici proprietà, non si sono fatti avanti investitori che fossero disposti ad impegnarsi finanziariamente in un momento di incertezza economica ed ancor peggio di manifesta recessione.

Il percorso partecipativo che l'amministrazione ha svolto nel capoluogo e nelle frazioni con i cittadini, le associazioni di categoria, gli enti no profit ed i tecnici del territorio ha confermato la necessità di indirizzarsi verso una programmazione urbanistica forse di più basso profilo ma più puntuale e mirata a sostenere la crescita di settori economici che manifestano segnali di ripresa, con lo scopo di favorire lo sviluppo e, nel contempo, di recuperare zone ed edifici degradati e stimolare lo sviluppo di attività ecosostenibili.

Alla luce delle considerazioni fin qui svolte, questa amministrazione ritiene che le nuove proposte di consumo di suolo e di limitato ampliamento del margine urbano, finalizzato alla sua riqualificazione ed alla necessità di contenere al suo interno resedi pertinenziali, costituiscano una corretta misura per coniugare la tutela e la valorizzazione del territorio con il benessere ed il miglioramento della qualità della vita dei suoi abitanti.

Un'attenzione particolare, infine, richiede il tema del territorio aperto. La costituzione del Distretto rurale del Chianti, il Biodistretto del Chianti e la candidatura del Chianti come Patrimonio dell'umanità per l'UNESCO, hanno come fine non solo quello di favorire l'integrazione economica e sociale, culturale e turistica, nel rispetto della conservazione degli equilibri naturali, ma anche quello di costituire volano per attrarre investimenti e promuovere la qualità del territorio.

Come è emerso più volte anche dai percorsi partecipativi, per raggiungere questi obiettivi è necessario riconoscere il territorio del Chianti come specifico ambito territoriale e paesistico, attuando politiche di intervento coordinate e normative semplificate ed uniformi tra gli enti che operano sul territorio. Solo se saranno avviate forme di pianificazione e gestione coordinata degli strumenti di governo sarà possibile creare nuove prospettive di sviluppo integrato del nostro territorio.

Relazione illustrativa generale



### 3. OBIETTIVI

#### 3.1 Gli indirizzi dell'amministrazione per il nuovo PS

L'Amministrazione Comunale, con Deliberazione della Giunta n.35 del 29.01.2018, ha espresso l'intenzione di mantenere la struttura generale del vigente Piano Strutturale, compresa l'individuazione delle UTOE ed i suoi principi culturali e tecnici, verificandone la coerenza con le nuove disposizioni regionali e provinciali. Per tale motivo il nuovo PS conferma sostanzialmente gli obiettivi statuari indicati nel precedente Piano strutturale del 2009 (e successiva Variante integrativa del 2016/17), quale base di partenza per l'approccio metodologico e strategico al Piano.

Alla luce di quanto sopra esposto pertanto le principali modifiche/aggiornamenti hanno riguardato:

- a. l'adeguamento del quadro conoscitivo e della parte statutaria alle attuali normative e discipline sovraordinate, in primis alla disciplina del PIT ed alla nuova legge regionale, fermo restando l'aggiornamento già effettuato in sede di Variante tematica;
- b. l'aggiornamento degli obiettivi e delle azioni previste nelle varie UTOE (successivamente riportati) e più in generale della parte normativa, correggendo anche gli eventuali errori e/o incongruenze che si sono rilevati;
- c. il trasferimento dei contenuti delle schede degli edifici in territorio aperto dal Quadro Conoscitivo del PS a quello del PO, assegnando a quest'ultimo il compito di definire e disciplinare gli interventi puntuali sugli edifici del territorio extraurbano;
- d. l'introduzione delle modifiche necessarie a promuovere e favorire lo sviluppo delle attività produttive, turistico ricettive, direzionali e di servizio emerse in sede di consultazione pubblica;
- e. l'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 "Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" della LR 65/2014 e smi;
- f. il recepimento di quanto pervenuto dai due percorsi partecipativi "Parco Fluviale e valorizzazione della Pesa" e "La vite è meravigliosa – azioni contro il dissesto idrogeologico".

Con il nuovo Piano Strutturale si è inteso pertanto effettuare una revisione e semplificazione della vigente struttura complessiva, allo scopo di valorizzare il patrimonio di conoscenze e informazioni già esistente e adeguando la sua impostazione e la sua rappresentazione alle indicazioni della LR 65/2014.

In relazione a quanto stabilito dall'art.92 della LR 65/2014, il nuovo PS assume una funzione statutaria e strategica, particolarmente attenta alla dimensione sovracomunale. E' emersa quindi la possibilità di alleggerire il Piano Strutturale in termini di prescrizioni di carattere puntuale e al tempo stesso rafforzarne la capacità di relazione con le dimensioni e le problematiche di area vasta, precisandone il carattere statutario, limitandone la natura previsionale a pochi ma essenziali indirizzi strategici. Si è trattato pertanto di adeguare: la parte statutaria, laddove lo Statuto del territorio contiene il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali; la perimetrazione dei centri e dei nuclei

storici e dei relativi ambiti di pertinenza; la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC; le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale comprensive della conformazione alla disciplina paesaggistica del PIT.

Per quanto riguarda l'adeguamento della parte strategica del Piano, pur operando in una logica di complessiva conferma dell'attuale PS, si è reso necessario verificare ed aggiornare gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, il dimensionamento del Piano ed i criteri e la disciplina per la progettazione degli assetti territoriali.

Il processo di puntualizzazione ed ove necessario di ridefinizione delle linee strategiche del Piano è stato accompagnato da una costante verifica della sostenibilità delle scelte attraverso le procedure della valutazione ambientale strategica. Il progetto di Piano riconosce il progetto ambientale/paesaggistico come parte rilevante e centrale del progetto urbanistico complessivo.

### **3.2 Gli obiettivi principali del PS**

In relazione ai presupposti esposti al punto precedente, sui quali si basa il nuovo PS, si evidenziano i seguenti obiettivi principali:

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

Il nuovo PS, per il perseguimento di tali obiettivi ha previsto:

- a. la semplificazione della struttura normativa;
- b. l'adeguamento della parte statutaria e strategica del Piano ai contenuti della LR 65/2014 e smi e del PIT/PPR;
- c. la ridefinizione dei criteri per il dimensionamento in modo tale da allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014.

### **3.3 Gli obiettivi statuari del PS**

Il Piano Strutturale previgente conteneva i propri **obiettivi statuari** e le conseguenti **azioni** necessarie al loro perseguimento nella propria disciplina di Piano (art.12 NTA). Tali obiettivi statuari sono stati considerati ancora attuali e pertanto hanno costituito la base per il lavoro di elaborazione del nuovo PS.

I principi generali dello Statuto del territorio del PS sono pertanto basati:

- sulla tutela e la valorizzazione delle risorse non rinnovabili;

#### Relazione illustrativa generale

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

Gli obiettivi statuari individuati dal nuovo PS sono:

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

Il PO, in attuazione degli obiettivi statuari e degli indirizzi strategici del PS, dovrà garantire la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse ambientali attraverso:

- a. il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale;
- b. l'adozione di idonee soluzioni tecniche atte ad assicurare la riduzione dei consumi delle acque meteoriche e delle acque depurate ed il loro riutilizzo, il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale del suolo;
- c. le politiche della Pubblica Amministrazione, che dovranno essere orientate prioritariamente verso:
  - la verifica dello stato di efficienza della rete acquedottistica, della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti;
  - il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale attraverso la realizzazione di più impianti diffusi sul territorio e favorendo il ricorso a sistemi di fitodepurazione per gli insediamenti di dimensioni minori;
  - la valorizzazione delle aste fluviali interne ai centri abitati attraverso interventi che ne favoriscano l'utilizzazione per il tempo libero e per attività didattiche e ricreative;
  - gli interventi a tutela degli alberi notevoli, in forma di filari o isolati, ed in generale di tutte le emergenze vegetazionali di pregio;

- la protezione e la manutenzione delle aree boscate, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa;
- la manutenzione e l'efficienza delle opere idraulico-agrarie e idraulico-forestali;
- la localizzazione degli impianti di telefonia cellulare privilegiando la loro ubicazione su strutture di proprietà pubblica, la condivisione dei siti e con la finalità di ridurre l'emissione di ciascun impianto;
- il puntuale rispetto delle disposizioni contenute nel Piano Comunale di Classificazione Acustica, il miglioramento dei requisiti acustici passivi degli edifici e l'adozione di Piani di Risanamento Acustico con particolare priorità per gli edifici destinati all'istruzione scolastica ed al ricovero di malati o diversamente abili;
- la predisposizione di linee guida e di norme regolamentari ed urbanistiche tese ad incentivare il ricorso a forme di edilizia biocompatibile, sia per interventi di edilizia residenziale che industriale, comunque sostenendo il ricorso a fonti di energia rinnovabile, favorendone la diffusione sul territorio nel rispetto della normativa di settore vigente;
- la corretta previsione e disciplina per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo fotovoltaico di rilevanti dimensioni, di impianti di energia idroelettrica e di impianti di energia da fonti rinnovabili per l'utilizzo del calore;
- l'introduzione dei criteri per la riduzione dell'inquinamento luminoso.

Il PS infine, attraverso la propria disciplina statutaria e la propria componente strategica, persegue:

- la tutela del sistema degli impluvi e del sistema della vegetazione riparia;
- la tutela dei crinali presenti sul territorio;
- l'utilizzo e la trasformazione dei suoli in agricoltura in forme tali da non alterare l'equilibrio percettivo e preservare l'assetto idrogeologico anche attraverso l'esecuzione di opportune sistemazioni agrarie superficiali e profonde;
- il contenimento dell'edificazione, la tutela dei centri storici, dei nuclei abitativi isolati e la "permeabilità" tra tessuto urbano e non edificato;
- la riconversione del patrimonio edilizio rurale in forme e modi tali da limitare l'eccessiva parcellizzazione e da non determinare costi paesaggistici ed ambientali;
- la riduzione dell'inquinamento luminoso;
- l'innalzamento della qualità progettuale dei nuovi interventi di trasformazione
- l'attenuazione dell'impatto paesaggistico degli insediamenti artigianali e produttivi.

## 4. CONTENUTI E FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE

Ai sensi dell'art. 92 della LR 65/2014, il Piano Strutturale si compone del Quadro Conoscitivo, dello Statuto del Territorio di cui all'articolo 6 e della Strategia dello Sviluppo Sostenibile.

### 4.1 Quadro Conoscitivo

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

Gli elaborati che costituiscono il **Quadro Conoscitivo** del nuovo Piano Strutturale (così come riportato all'art. 3 delle NTA del PS) sono i seguenti:

- B1 - La struttura idro-geomorfologica:
  - Tav. QC1 - Orografia (1:25.000)
  - Tav. QC2 - Carta della irradiazione solare (1:25.000)
- B2 - La struttura ecosistemica:
  - Tav. QC3 - Pressioni Ambientali
- B3 - La struttura insediativa:
  - Tav. QC4 - Viabilità (1:25.000)
  - Tav. QC5 - Viabilità - percorsi storici (1:25.000)
  - Tav. QC6 Viabilità – Percorsi escursionistici (1:25.000)
  - Tav. QC7 – Infrastrutture
- B4 - La struttura agro-forestale: •
  - Tav. QC8 - Uso del Suolo (scala 1:10.000)
  - Tav. QC8.1 – Uso del suolo aree boscate (scala 1:10.000)
- B5 - Fanno inoltre parte del quadro conoscitivo i seguenti documenti:
  - Tav. QC9 - Vincoli paesaggistici (scala 1:10.000)
  - Tav. QC10 - Altri Vincoli (scala 1:10.000)
  - Tav. QC11 – Aree di interesse archeologico (scala 1:25.000)
  - Tav. QC12 – Visuali di rilievo paesaggistico
  - Tav. QC13 – Piano Territoriale di Coordinamento – Invarianti strutturali (scala 1:10.000)

### 4.2 La schedatura del Patrimonio edilizio esistente in territorio rurale

Il Piano Strutturale previgente conteneva tra i propri elaborati la ricognizione del patrimonio edilizio esistente in zona rurale, costituito dal *Dossier degli edifici del T.A. aggiornamento* allegato alla *Tav. 18a - Edifici del territorio aperto* in



Relazione illustrativa generale

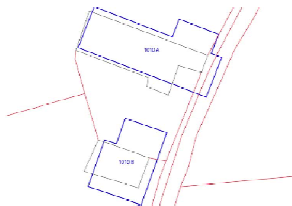
scala 1:10000. Tale dossier riporta la schedatura del patrimonio edilizio in territorio aperto, redatta dal prof. Gianfranco di Pietro, in occasione della redazione del PS.

**COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA - PIANO STRUTTURALE - QUADRO CONOSCITIVO**

Analisi del Patrimonio edilizio nel territorio aperto

Responsabile del progetto: prof. arch. GIANFRANCO DI PIETRO  
 redattore: arch. D. Casarini, arch. B. Manacò, arch. G. Passan  
 Topografia ed ingegneri (Cassino) s.r.l. Via E. Mattei, 12/II  
 Scuola 1993, n. 01 20-27  
 CTR 1:5000, foglio n. 279/101  
 NCT: foglio particelle 15 - 12 33/312 119, 12 340

SCHEDE N. 1010



OGGETTO	
A	conservazione ed utilizzo
B	utilizzo agricolo

\* Valore: BV: valore in V; imbuo: CV: compatibile con il contesto; SV: valore di valle

Data rilevata: 15/05/02

USO ATTUALE

A	Adibizione permanente
B	Adibizione agricola

Nota:

ALTERAZIONI TIPOLOGICHE

A	Superfici coperte: Ristrutturazione distribuita; Cambiamento destinazione; Piazze/terrazze in via di attuazione
B	Superfici scoperte

Nota:

ALTERAZIONI ARCHE ESTERNE

		A	
Caperture	Assenti		
Finestre e cancelli	assenti		
Cancelli	grati		
Intonaci	grati		
Muri a faccia vista	assenti		
Aperture	grati		
Infissi e portine	grati		
Elementi ornamentali decorativi	assenti		
Elementi ornamentali tecnici	grati		
		B	
Caperture	grati		
Finestre e cancelli	grati		
Cancelli	Assenti		
Intonaci	Assenti		
Muri a faccia vista	assenti		
Aperture	grati		
Infissi e portine	grati		
Elementi ornamentali decorativi	grati		
Elementi ornamentali tecnici	grati		
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>			
A		Buono	
B		Buono	

VALORI	
A	Buono
B	Buono
AREA DI PERTINENZA	
Valore complessivo: Medio	
Ricostruzione esistente	
Cancelli	
Ricostruzione con acce metalliche	
Ricostruzione con acce in ferro	
ALTERAZIONI AREA DI PERTINENZA	
Alterazioni complessive: gravi	
Finestre e cancelli	grati
Muri a faccia v.c.a.	assenti
Aperture	grati
Infissi e portine	grati
Elementi ornamentali decorativi	assenti
Elementi ornamentali tecnici	assenti
Infissi	assenti
Finestre	grati
Elementi ornamentali decorativi	grati
Elementi ornamentali tecnici	grati
VISIBILITA'	
L'edilizia è visibile anche da punti panoramici	



Il censimento degli edifici del territorio aperto costituisce, di fatto, una rielaborazione ed approfondimento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale del marzo 2004. Da segnalare anche la schedatura del patrimonio edilizio presente nelle aree agricole eseguita nella prima metà degli anni ottanta in vista della redazione della variante urbanistica generale al PRG, il cui schema metodologico è stato di fatto seguito dai redattori delle nuove schede.

Il Piano Strutturale previgente forniva, sulla base di tale schedatura, una puntuale definizione dei gradi di valore attribuiti ai diversi immobili cui far corrispondere il diverso tipo di intervento ammesso su ogni singolo manufatto.

Si tratta di un'analisi estremamente puntuale e di dettaglio che trova una più corretta e naturale collocazione tra gli elaborati del PO. Risulta proprio quest'ultimo lo strumento più idoneo e pertinente ad accogliere specifiche norme che permettano interventi correlati al valore attribuito al singolo manufatto, con lo scopo di predisporre un controllo attivo del patrimonio edilizio del territorio aperto.

Per tale motivo è stato deciso di trasferire integralmente il lavoro di schedatura del patrimonio edilizio esistente dal Quadro Conoscitivo del PS a quello del PO, mantenendo integralmente i contenuti, con gli eventuali aggiornamenti introdotti con le recenti varianti. Nel PO rimarrà pertanto valida anche la numerazione delle schede ipotizzata nel 1985 e poi ripresa dal PS del 2009. Essa prevedeva una suddivisione per zone così rappresentata:

- 01 Cerbaia
- 02 Mercatale
- 03 Montefiridolfi
- 04 Romola-Chiesanuova
- 05 San Casciano
- 06 San Pancrazio

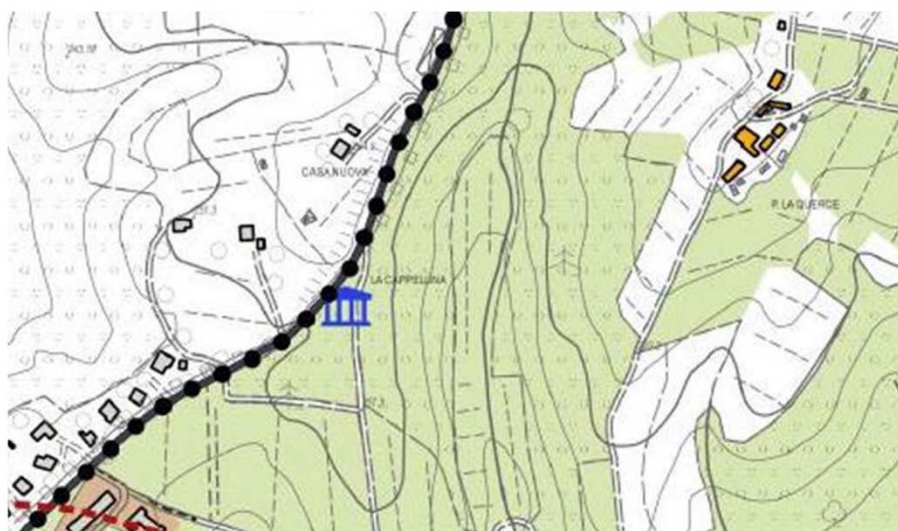
#### **4.3 La ricognizione dei manufatti votivi di interesse storico documentale**

Fanno parte del quadro conoscitivo anche la schedatura dei manufatti votivi di interesse storico documentale. Si tratta di manufatti quali tabernacoli, cappelle, croci.

Per ciascun manufatto è stata elaborata una specifica scheda che contiene la localizzazione del manufatto ed una o più foto dello stesso.

## **MCa1**

### **La Romola – Via Treggiaia, Cappella Tani**





Gennaio 2019

#### **4.4 La ricognizione degli alberi monumentali**

In collaborazione con il Corpo Forestale dello Stato (oggi Regione Carabinieri Forestale Toscana- Gruppo di Firenze) è stata effettuata la ricognizione degli alberi monumentali presenti nel territorio di San Casciano Val di Pesa. Si tratta di 7 esemplari:

1. Leccio in località Decimo
2. Roverella in località Caserotta
3. Palma n.1 in località Sant'Andrea in Percussina
4. Palma n.2 in località Sant'Andrea in Percussina
5. Corbezzolo in località Sant'Andrea in Percussina
6. Cipresso nei pressi della Chiesa di Sant'Andrea o Cappuccini
7. Cedro Libanese nei pressi della Fattoria di Senzano

Per ciascun esemplare è stata redatta specifica scheda di rilievo.



Relazione illustrativa generale



#### 4.5 Statuto del territorio

Lo **Statuto del Territorio** contiene, specificando rispetto al PIT, al PTC e al PTCM:

- d. il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'articolo 5 della LR 65/14;
- e. la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4 della LR 65/14;
- f. la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66 della LR 65/14;
- g. la ricognizione delle prescrizioni del PIT, del PTC e del PTCM;
- h. le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
- i. i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

Gli elaborati del PS relativi allo **Statuto del Territorio** sono i seguenti:

- Tav. P01 - *Il patrimonio territoriale comunale (scala 1:10.000)*
- Tav. P02.1 - *Invarianti del PS: caratteri idro-geomorfologici (scala 1:10.000)*
- Tav. P02.2 - *Invarianti del PS: caratteri ecosistemici (scala 1:10.000)*
- Tav. P02.3 - *Invarianti del PS: carattere policentrico insediativo (scala 1:10.000)*
- Tav. P02.4 - *Invarianti del PS: caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali (scala 1:10.000)*
- *La perimetrazione del territorio urbanizzato (dossier formato A3)*

#### 4.6 Strategia dello sviluppo sostenibile

La **strategia dello sviluppo sostenibile** definisce:

- a. l'individuazione delle UTOE;
- b. gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- c. le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE;
- d. i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968, articolati per UTOE;
- e. gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;



- f. gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- g. gli ambiti di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c), gli ambiti di cui all'articolo 90, comma 7, lettera b), o gli ambiti di cui all'articolo 91, comma 7, lettera b).

Gli elaborati riferiti alla **strategia dello sviluppo sostenibile** del nuovo PS sono i seguenti:

- *Tav. P03 – Carta delle Strategie*
- *Tav. P04 – Le UTOE, il perimetro del territorio urbanizzato, dei centri e dei nuclei storici (scala 1:10.000)*
- *Elab. P05 - mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane (formato A3)*

#### **4.7 Altri elaborati del PS**

Il piano strutturale contiene altresì:

- a. le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano operativo;
- b. la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- c. l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- d. la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
- e. le misure di salvaguardia di cui al comma 5, lettera e) immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione dell'atto fino al momento della pubblicazione dell'avviso di approvazione dell'atto e, comunque per un periodo non superiore a tre anni.

Gli altri elaborati costituenti il PS sono i seguenti:

- *A1 - Relazione generale di PS*
- *A2 - Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano con ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTCP*
- *A3 - Relazione sul quadro previsionale strategico (dimensionamento del Piano)*
- *A4 - Norme Tecniche del PS (il presente documento)*
- *Allegato alle NTA: schede delle testimonianze archeologiche documentate*
- *F1 - Elaborati Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*
- *F2 - Rapporto Ambientale*

#### **4.8 Formazione del Piano Strutturale**

La formazione del Piano Strutturale è iniziata necessariamente dalla revisione generale e puntuale dei principali contenuti della disciplina vigente al fine di recepire integralmente i dettami della LR 65/2014, del Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) e delle ulteriori disposizioni statali e regionali sopravvenute.

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 della disciplina del PIT i nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica devono essere verificati e conformati al PIT/PPR al fine di:

- a. perseguire gli obiettivi;
- b. applicare gli indirizzi per le politiche e le direttive;
- c. rispettare le prescrizioni e prescrizioni d'uso.

Per tale conformazione è stato necessario:

- a. recepire la Disciplina del PIT/PPR, le prescrizioni e prescrizioni d'uso;
- b. declinare le direttive del PIT/PPR riferibili al territorio del Comune di San Casciano;
- c. declinare le direttive contenute nella scheda di "Ambito 10 – Chianti", riferibili al territorio del Comune di San Casciano;
- d. declinare le direttive contenute nella Sezione 4 (aree di notevole interesse pubblico presenti sul territorio comunale e soggette a vincolo da Decreto Ministeriale) riferibili al territorio del Comune di San Casciano;
- e. declinare le direttive contenute nelle aree a tutela paesaggistica (aree ex Galasso, aree archeologiche, immobili soggetti a vincolo monumentale, alberi monumentali, ecc.).

Il Piano Strutturale è soggetto inoltre a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del Dlgs 152/2006 e s.m.i e della LR 10/2010 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 17 comma 2 della LR 65/2014 per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della LR 10/2010, l'avvio di procedimento è effettuato contemporaneamente all'avvio del documento preliminare di cui all'art. 23 comma 2 della medesima LR 10/2010. L'attività di valutazione accompagna l'intero percorso di pianificazione e si prolunga nella fase di monitoraggio che segue la procedura di redazione degli strumenti urbanistici.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 21/12/2017:

- è stata individuata la Città Metropolitana di Firenze quale autorità competente per le procedure di VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza del Comune ai sensi dell'art. 12 e 13 della LR 10/2010 e del Dlgs 152/2006 utilizzando la propria struttura operativa;

Relazione illustrativa generale

- è stato stabilito che il Consiglio Comunale svolge le funzioni di Autorità Procedente;
- è stato stabilito che il Servizio Urbanistica svolge le funzioni di Autorità Proponente.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 303 del 28 dicembre 2017 è stata nominata la figura del Garante dell'Informazione e della partecipazione per la formazione, adozione ed approvazione degli atti di governo del territorio ai sensi della LR 65/2014, del regolamento 4/R/2017 nonché delle linee guida approvate con DGR n. 1112 del 16/10/2017 ed è stata individuata tale figura nella persona della dipendente Claudia Bruschetti successivamente nominata con determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia n. 202 del 29/12/2017.

Relazione illustrativa generale

## 5. PATRIMONIO TERRITORIALE E INVARIANTI STRUTTURALI

Il PS ha individuato il proprio *Patrimonio Territoriale*, riferito all'intero territorio Comunale e, in attuazione delle disposizioni della Legge Regionale 65, lo ha articolato secondo le seguenti componenti:

- la struttura *idro-geomorfologica*, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la struttura *ecosistemica*, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura *insediativa*, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la struttura *agro-forestale*, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Del Patrimonio Territoriale fanno parte anche i beni culturali e paesaggistici, di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio ed il paesaggio stesso. Gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale Comunale sono rappresentati dal PS nella tavola P01 - Il patrimonio territoriale comunale (scala 1:15.000).

Per ogni struttura territoriale sopra riportata il PS individua le relative risorse, che non potranno essere ridotte in modo irreversibile dalle azioni di trasformazione del territorio. Qualsiasi azione di trasformazione del territorio infatti, è consentita a condizione che garantisca la conservazione, la valorizzazione o l'incremento delle risorse individuate quali **Invarianti Strutturali**, dal Piano Strutturale.

Le **invarianti strutturali** del PS sono rappresentate nelle seguenti tavole:

- Tav. P02.1 - *Invarianti del Piano Strutturale: caratteri idro-geomorfologici*
- Tav. P02.2 - *Invarianti del Piano Strutturale: caratteri ecosistemici*
- Tav. P02.3 - *Invarianti del Piano Strutturale: carattere policentrico insediativo*
- Tav. P02.4 - *Invarianti del Piano Strutturale: caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali*

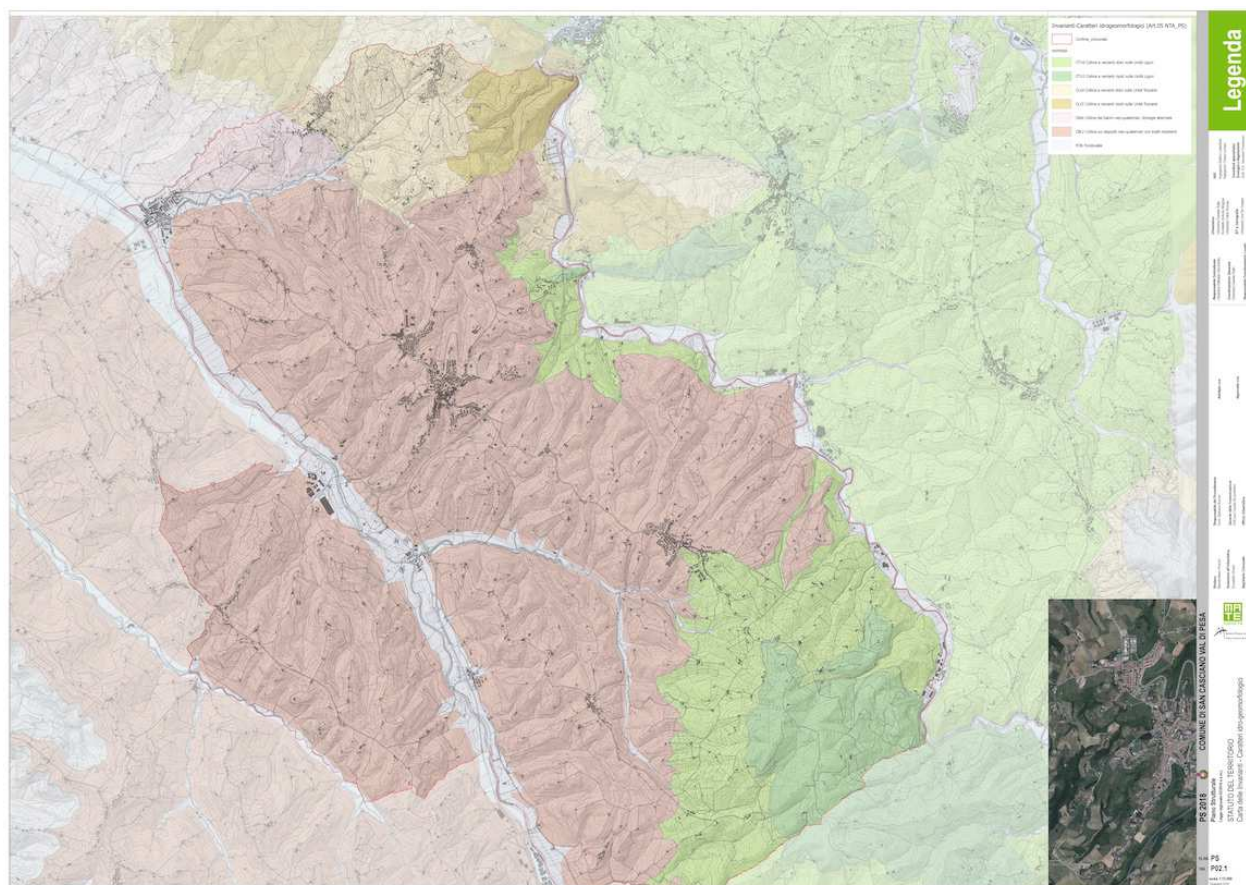
### 5.1 I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

La struttura idro-geo morfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici del territorio comunale è articolata in:

- a. Collina dei bacini neoquaternari, litologie alternate
- b. Collina sui depositi neoquaternari con livelli resistenti
- c. Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane

Relazione illustrativa generale

- d. Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane
- e. Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri
- f. Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri
- g. fondovalle



Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura idro-geo morfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, il PS definisce le seguenti azioni:

- a. Collina dei **bacini neoquaternari**, litologie alternate
  - evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
  - mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
  - favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
  - evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.



b. Collina sui **depositi neoquaternari** con livelli resistenti

- mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
- coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
- favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

c. Collina a **versanti dolci sulle Unità Toscane**

- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.

d. Collina a **versanti ripidi sulle Unità Toscane**

- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti

e. Collina a **versanti dolci sulle Unità Liguri**

- evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.

f. Collina a **versanti ripidi sulle Unità Liguri**

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.

g. **Fondovalle**

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

Il Piano Strutturale individua inoltre come invarianti strutturali di natura idrogeologica con funzioni e prestazioni atte a salvaguardare e a valorizzare le risorse del territorio comunale, le condizioni e le limitazioni alla disciplina delle

trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica, sismica ed idraulica, e dalle caratteristiche idrogeologiche. In particolare costituiscono invarianti di natura geologica i seguenti elementi territoriali:

- a. le aree di pericolosità geologica in classe G.4 (dalla carta G.10) soggette ad instabilità, ove sono necessari interventi di sistemazione ambientale;
- b. alcune aree con fenomeni di instabilità quiescente, corrispondenti alle classi G3 della carta della pericolosità geologica (carta G.10, e confrontate con la carta geomorfologica G.02;
- c. il reticolo idrografico di riferimento di cui alla L.R. 79/2012 e s.m.i. dove è applicata l'assoluta protezione del corso d'acqua, corrispondente agli alvei, alle aree di golena, agli argini dei corsi d'acqua;
- d. le aree in P3 e P2 del Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA) dell'Autorità di bacino del fiume Arno.
- e. le casse individuate dal Piano dell'Autorità di bacino del fiume Arno per la riduzione del rischio idraulico.
- f. il sistema delle acque pubbliche, inquadrabile in quanto definiti negli obiettivi generali e strategie di sviluppo delle risorse acqua, rappresentato in cartografia dal reticolo idrografico, bacini collinari, falde, pozzi e sorgenti (carte G5, G6 e G7).

Per ciascun'area dell'elenco precedente il PS fissa e prescrive le condizioni per gli interventi (vedi art.10 comma 4 NTA).

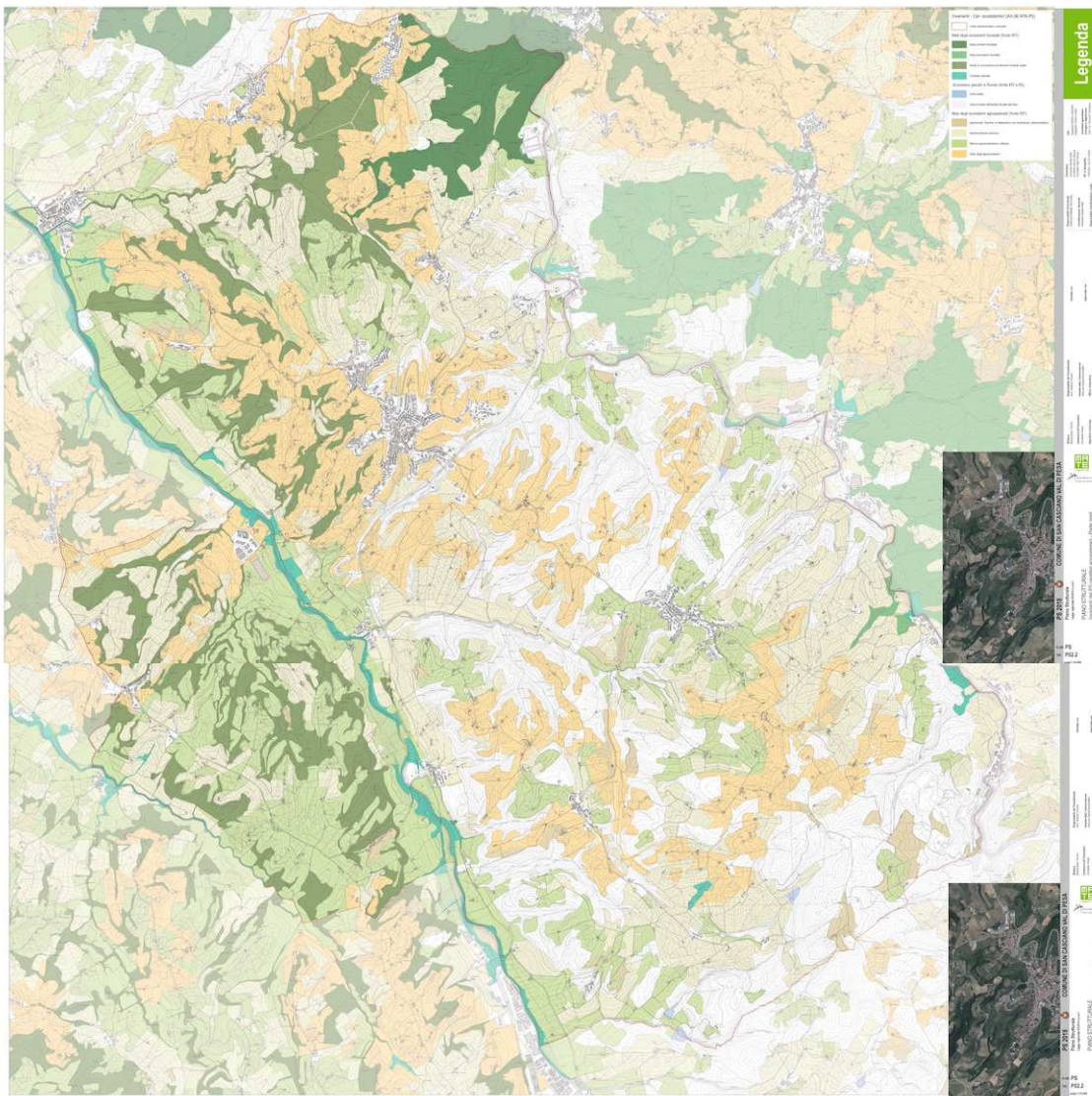
## **5.2 I caratteri eco-sistemici dei paesaggi**

La struttura eco-sistemica del territorio comunale è articolata in:

- a. Rete degli ecosistemi forestali
  - Nodo forestale primario
  - Nodo forestale secondario
  - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
  - Corridoio ripariale
- b. Ecosistemi palustri e fluviali
  - Zone umide
- c. Rete degli ecosistemi agropastorali
  - Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea arbustiva
  - Agroecosistema intensivo
  - Matrice agroecosistemica collinare
  - Nodo degli agrosistemi
- d. Comprende inoltre le seguenti risorse naturali:
  - aria

Relazione illustrativa generale

- acqua
- suolo



Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura eco-sistemica, il PS definisce le seguenti azioni:

**a. Rete degli ecosistemi forestali:**

- mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica;
- riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi;
- riduzione del carico di ungulati;

- miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari);
- mantenimento e/o miglioramento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali;
- miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene.

#### Nodo forestale primario:

- mantenimento e/o miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

#### Nodo forestale secondario

- valorizzazione delle funzioni del patrimonio agricolo forestale, ciò al fine di migliorare i livelli di qualità delle aree forestali e per un loro ampliamento e trasformazione in nodi primari.

#### Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
- estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante);
- tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi planiziali.

#### Corridoio ripariale

- miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde;
- miglioramento della qualità delle acque;
- riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

### **b. Ecosistemi palustri e fluviali: zone umide**

- riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale;
- miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide;
- mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse regionale e/o comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri;
- miglioramento della gestione idraulica e controllo dei processi di interrimento;
- controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive;
- aumento della superficie interessata da boschi planiziali anche attraverso progetti di riforestazione mediante utilizzo di specie ed ecotipi forestali locali;
- riqualificazione e valorizzazione di ecosistemi lacustri derivanti dalla presenza di siti estrattivi abbandonati su

terrazzi alluvionali.

### **c. Rete degli ecosistemi agropastorali**

#### Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea arbustiva

- mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa;
- riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione;
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali;
- riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche;
- mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive.

#### Agroecosistema intensivo

- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee;
- riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari.

#### Matrice agroecosistemica collinare

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili);
- mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali;
- riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari.

#### Nodo degli agrosistemi

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari;
- mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli

- elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
  - riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali;
  - mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva;
  - mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

Per quanto riguarda le **risorse naturali** il PS fissa le seguenti azioni di Piano, suddivise per le varie componenti:

#### Aria

- la tutela della qualità dell'aria;
- la prevenzione di fenomeni di inquinamento o di disturbo della popolazione;
- la tutela della popolazione da fonti inquinanti perseguita attraverso opere di mitigazione degli effetti ambientali in presenza di stabilimenti industriali o di gestione dei rifiuti;
- la corretta pianificazione delle fonti di inquinamento elettromagnetico al fine di garantire la minima esposizione possibile della popolazione, tenendo conto delle tecnologie disponibili;
- la tutela della popolazione dall'inquinamento da rumore attraverso l'applicazione del Piano Comunale di Classificazione Acustica e l'adozione di Piani di Risanamento di iniziativa pubblica e privata;
- la prevenzione di eventuali fonti di inquinamento atmosferico che potrebbero derivare da attività produttive e la riduzione della produzione di inquinanti, incentivando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili all'interno dei comparti produttivi e mediante la rilocalizzazione delle attività ubicate all'interno di contesti urbani;
- il monitoraggio delle emissioni derivanti da siti produttivi, esteso anche alle aree vicine potenzialmente interessate dagli effetti;
- la riduzione delle emissioni di inquinanti attraverso misure di pianificazione tese a facilitare gli spostamenti all'interno dei centri abitati senza il ricorso agli autoveicoli;
- la riduzione dell'inquinamento luminoso attraverso l'adozione di tecnologie che riducano l'irraggiamento dei corpi illuminanti.

#### Acqua

- la conservazione e la tutela qualitativa e quantitativa del sistema delle acque superficiali, costituito da corpi idrici, corsi naturali, bacini artificiali e laghetti collinari;
- la conservazione e la tutela qualitativa e quantitativa delle acque sotterranee;
- il corretto e razionale uso della risorsa, finalizzato ad assicurare il soddisfacimento dei fabbisogni mediante la riduzione dei consumi, e l'attivazione di nuove risorse di carattere locale;
- il completamento e la realizzazione degli impianti di depurazione delle acque reflue urbane a servizio dei centri abitati maggiori, l'individuazione di sistemi di depurazione a servizio di centri di piccole dimensioni o di edifici isolati, anche in forme collettive;
- l'inserimento di previsioni atte a far sì che gli interventi programmati nel territorio garantiscano la tutela, il riequilibrio e il miglioramento del sistema delle acque superficiali e sotterranee esistente;
- il recupero ed il riutilizzo della risorsa, con particolare riguardo per le acque piovane;
- l'individuazione di nuove risorse idriche sul territorio in parallelo con la realizzazione di invasi e collegamenti infrastrutturali che assicurino il soddisfacimento del fabbisogno;
- il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce

verdi riparie;

- l'obbligo che le previsioni di utilizzazione del territorio assicurino e garantiscano la tutela delle aree di naturale espansione dei corsi d'acqua, anche oltre le aree sottoposte a particolari normative per la riduzione del rischio idraulico;
- l'individuazione di ambiti da riservare per ulteriori interventi di regimazione idraulica tesi alla restituzione al corso d'acqua di aree necessarie alla dinamica fluviale;
- la rivitalizzazione dei corsi d'acqua interni ai centri abitati, intesi come risorsa essenziale da esaltare, individuando nuove funzioni ricreative e per il tempo libero.

### Suolo

- la limitazione del consumo di nuovo suolo e le limitazioni dell'espansione dell'edificato ai fini della conservazione del patrimonio territoriale nei limiti dati dalla normativa vigente;
- il contenimento dei fenomeni di erosione in atto e la prevenzione di quelli futuri;
- la regolamentazione dell'impermeabilizzazione;
- l'attuazione di interventi di riutilizzazione e recupero del patrimonio abitativo esistente e dell'edificato in genere, privilegiati rispetto alle nuove edificazioni;
- la verifica di compatibilità delle nuove previsioni urbanistiche con la programmazione degli interventi di prevenzione basata sul principio della riduzione del rischio e della tutela dell'integrità fisica del territorio;
- l'incentivazione delle azioni volte alla trasformazione di suoli impermeabili in permeabili e la particolare tutela della permeabilità dei suoli;
- la tutela della maglia agraria costituita dai segni rilevanti che contribuiscono alla caratterizzazione della struttura del tessuto agricolo e rappresentati dalle sistemazioni viarie, idrauliche e colturali di maggiore importanza ed evidenza;
- il ripristino delle situazioni di degrado, tramite interventi sulle aree ad alta vulnerabilità ambientale al fine della salvaguardia della qualità ambientale e dei valori paesaggistici esistenti o al fine di un riassetto e riequilibrio dei valori compromessi;
- la riduzione dell'erosione su tutti gli ordinamenti colturali, ed in particolare sui vigneti, anche di vecchio impianto;
- la manutenzione e il controllo della morfologia dei versanti che afferiscono ai laghi utilizzati per l'approvvigionamento idrico, con particolare riguardo al controllo dell'uso e della gestione dei coltivi e delle aree boscate, al fine di evitare forme di inquinamento o processi di interrimento, anche ai fini di una valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei versanti e della rinaturalizzazione delle reti di canalizzazione;
- la tutela delle aree soggette a frane ed erosione, di quelle con presenza di aste fluviali ancora dotate di elevata naturalità, dei laghi minori e delle zone di ricarica delle falde, delle aree boscate su pendii molto acclivi;
- l'esecuzione degli interventi di bonifica dei siti inquinati, perseguendo la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi nonché l'adozione delle migliori tecnologie disponibili in rapporto alla valutazione costi/benefici, oltre alla prevenzione di ulteriori futuri episodi di inquinamento.

### Fonti energetiche

- l'incremento del ricorso a fonti energetiche rinnovabili;
- la riduzione dei consumi e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- lo sviluppo e l'incentivazione del ricorso a metodi ed accorgimenti propri dell'edilizia bio-compatibile, in accordo con le disposizioni dello specifico Regolamento Comunale di Bio-Architettura;
- l'obbligo di realizzazione delle nuove previsioni edificatorie privilegiando modalità costruttive e di localizzazione che assicurino il risparmio energetico ed il corretto inserimento paesaggistico;

- la definizione di criteri per il corretto orientamento degli edifici;
- la riduzione alla fonte della produzione di rifiuti, l'incentivazione della raccolta differenziata e l'utilizzo della restante frazione dei rifiuti per la produzione di energia.

### **5.3 Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali**

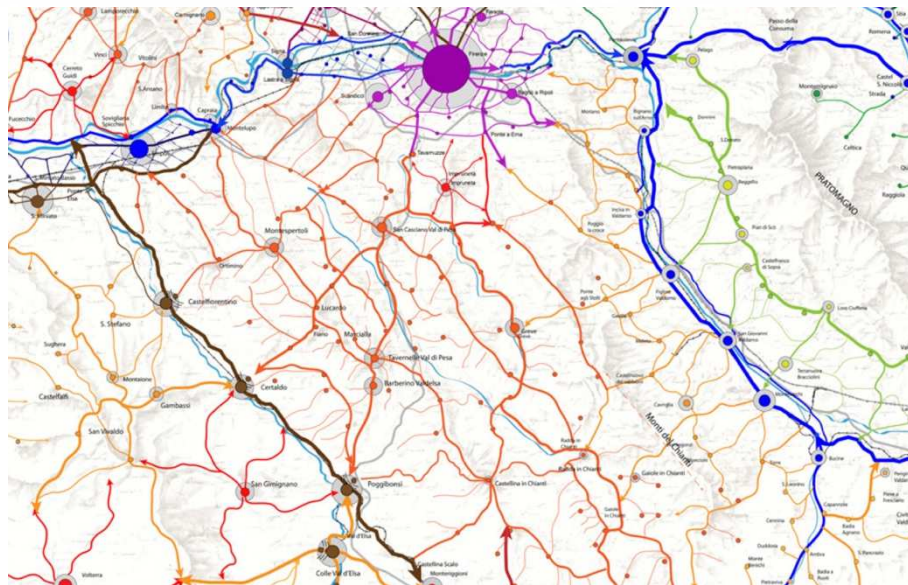
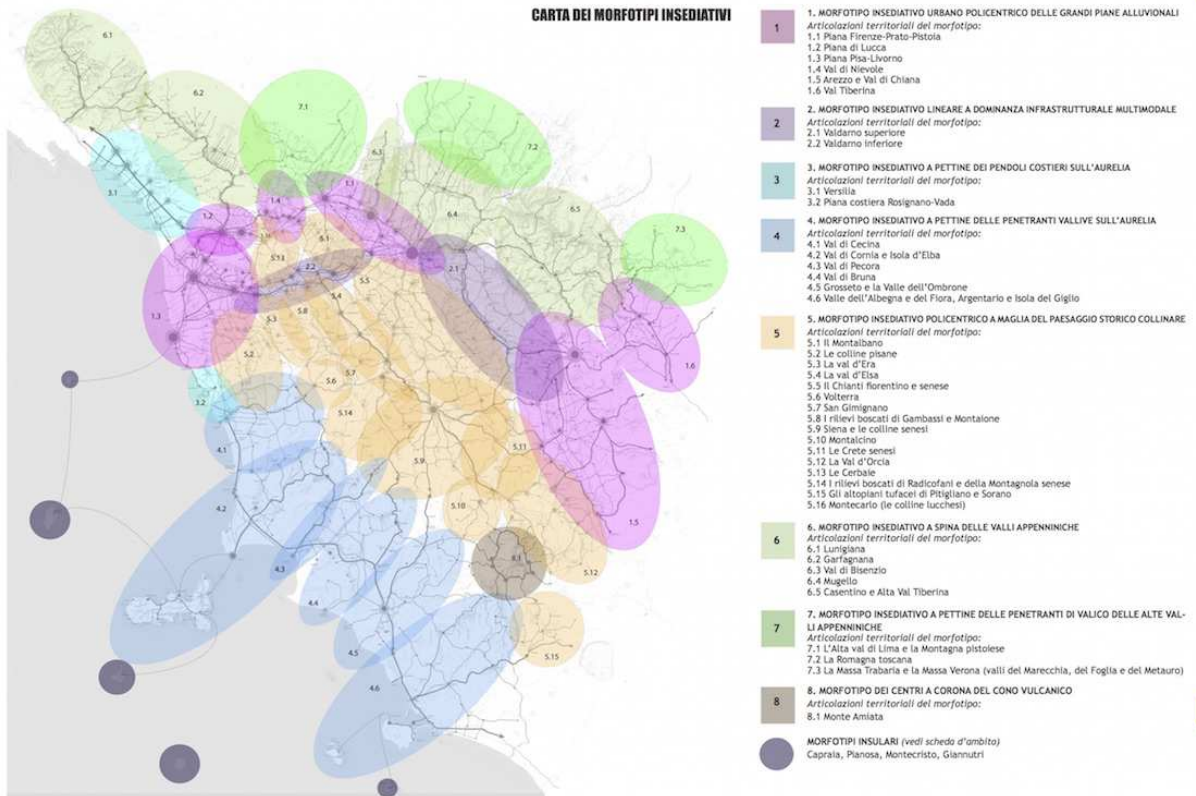
La struttura insediativa urbana ed infrastrutturale del territorio comunale di San Casciano Val di Pesa è individuata in relazione ai morfotipi insediativi così come individuati dal PIT/PPR. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura insediativa urbana ed infrastrutturale, il PS definisce le seguenti azioni:

- a) la tutela e la valorizzazione degli edifici di pregio situati nel territorio aperto;
- b) l'armonico rapporto tra aree edificate, edifici isolati e territorio aperto;
- c) il contenimento dell'edificato in modo da non alterare l'equilibrio del sistema insediativo;
- d) la tutela delle caratteristiche del territorio aperto e in particolare dei rapporti fra ambiti naturali e ambiti urbanizzati, del paesaggio agrario, dei valori del patrimonio edilizio, in specie degli edifici isolati, e del rapporto fra edifici e relative pertinenze;
- e) l'assoggettamento della possibilità di nuove edificazioni a specifica valutazione in sede di PO della disponibilità e dello stato delle risorse territoriali e dell'integrità del paesaggio;
- f) la salvaguardia delle emergenze presenti sul territorio, attraverso la definizione di specifiche norme regolamentari inerenti gli interventi ammessi sugli immobili meritevoli di tutela;
- g) il recupero e la valorizzazione delle aree artigianali e produttive mediante interventi atti a ristabilire un corretto ed armonico rapporto con l'abitato circostante e con il territorio aperto, anche attraverso azioni concertate con i soggetti privati e le associazioni di categoria;
- h) la definizione delle funzioni ritenute compatibili con la tutela e la valorizzazione del territorio rurale e con le caratteristiche degli edifici presenti, quale criterio per la formazione della normativa del PO;
- i) l'integrazione tra aree urbanizzate e territorio aperto attraverso la riqualificazione delle fasce rurali intorno ai centri urbani al fine di assicurare la "penetrabilità" del territorio aperto;
- j) la tutela del patrimonio edilizio dei centri storici e la definizione di interventi atti ad agevolare il ripristino ed il recupero delle caratteristiche di vivibilità;
- k) la predisposizione di regolamentazioni ed accorgimenti tali da assicurare la fruizione pedonale dei centri storici, attuata attraverso il Piano della Viabilità Comunale;
- l) la previsione di interventi atti a riequilibrare la dotazione di standard, in special modo per quanto riguarda le aree a verde pubblico attrezzato ed i parcheggi;
- m) la previsione di percorsi pedo-ciclabili protetti all'interno o nelle vicinanze dei centri abitati;
- n) la previsioni di interventi atti a definire e realizzare zone baricentriche interne agli abitati.



Relazione illustrativa generale

La struttura insediativa urbana ed infrastrutturale di San Casciano Val di Pesa è basata sul morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare: sistema a pettine del Chianti fiorentino e senese, composto dalla figura rappresentata dal sistema reticolare collinare con pettine delle ville-fattoria.



LEGENDA: ABACO

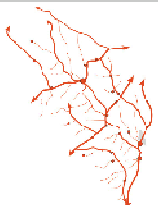


FIGURE COMPONENTI I MORFOTIPI INSEDIATIVI

Sistema reticolare collinare con pettine delle ville-fattoria

DESCRIZIONE STRUTTURALE

Nel sistema a pettine delle ville-fattoria la viabilità si articola collegando alle principali aste fissuali e alle strade di interdipendenza una viabilità "a pettine" di spicco lungo i crinali secondari, con diversi ramificamenti verso le piccole valli interfluviali. Sul crinale e collocate in valle-fattoria, o il castello, connesse, attraverso il suddetto sistema di percorsi, alle case coloniche dei poderi, collocate solitamente sui contraeremi, a mezzogiorno, o sul versante del fondovalle.

LOCALIZZAZIONE

Chianti fiorentino e senese, Montalbano

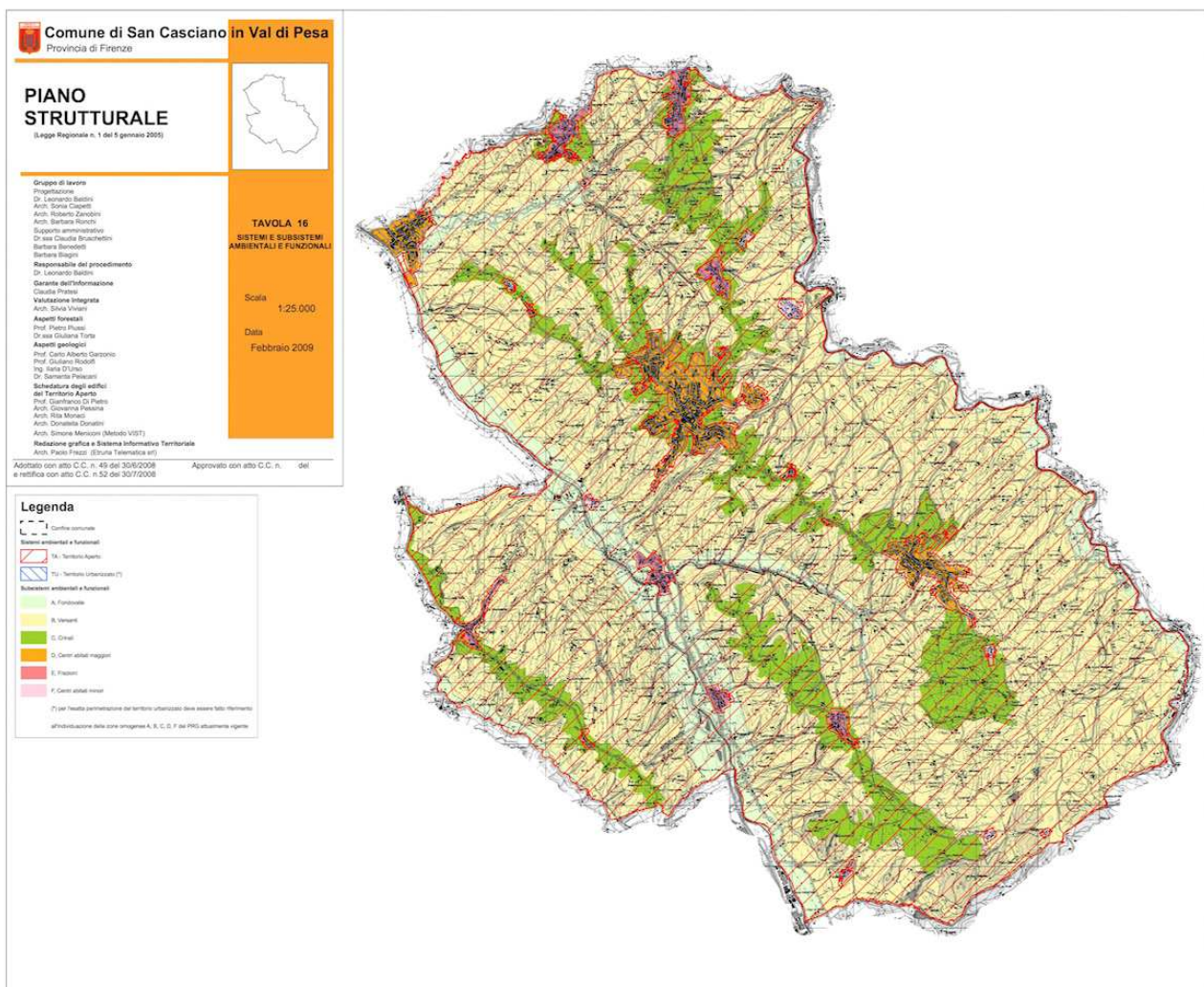
Per il morfotipo insediativo individuato sono definite le seguenti azioni:

- a) salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
- b) tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, in particolare:
  - o evitando intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
  - o evitando ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
  - o mitigando l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;
  - o prevedendo specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;
- c) tutelare e riqualificare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme;
- d) tutelare le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- e) mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodereale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- f) evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.

#### **5.4 I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

Il previgente PS attraverso la tavola 16 individuava i sistemi e sub sistemi ambientali e funzionali. Questi corrispondevano ai seguenti ambiti:

- a. fondovalle
- b. versanti
- c. crinali
- d. centri abitati maggiori
- e. frazioni
- f. centri abitati minori



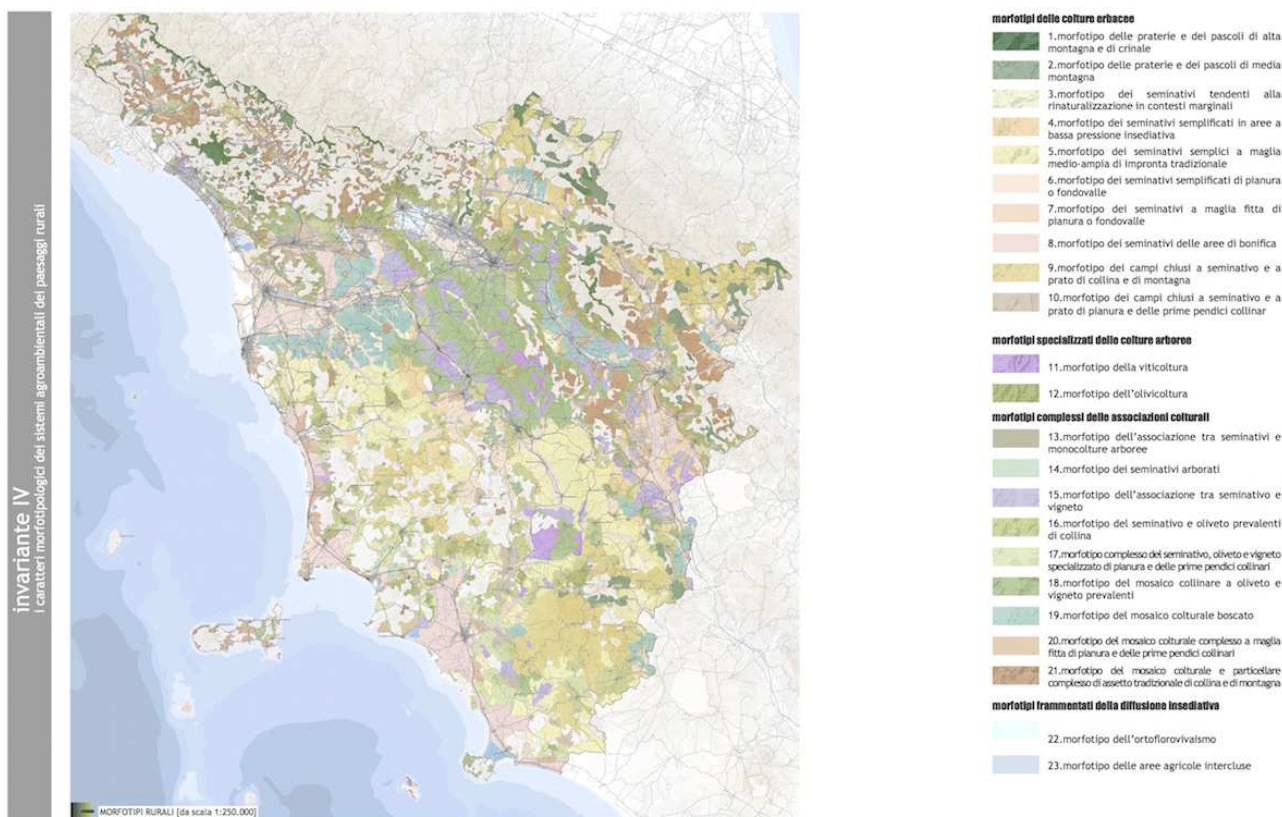
L'invariante del PIT/PPR relativa ai caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali (variante IV) individua, per il territorio di San Casciano, i seguenti morfotipi:

- a) morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- b) morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- c) morfotipo della viticoltura

**Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle.** Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia, esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario, con forma variabile dei campi. Rispetto alla maglia tradizionale, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso, con poche siepi e altri elementi vegetazionali di corredo. Il morfotipo è spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio, frequentemente a carattere produttivo-industriale. Spesso il morfotipo è presente in ambiti periurbani e può contribuire, potenzialmente, al loro miglioramento paesaggistico (costituendo delle discontinuità morfologiche nel tessuto costruito), ambientale (aumentando il grado di biodiversità e la



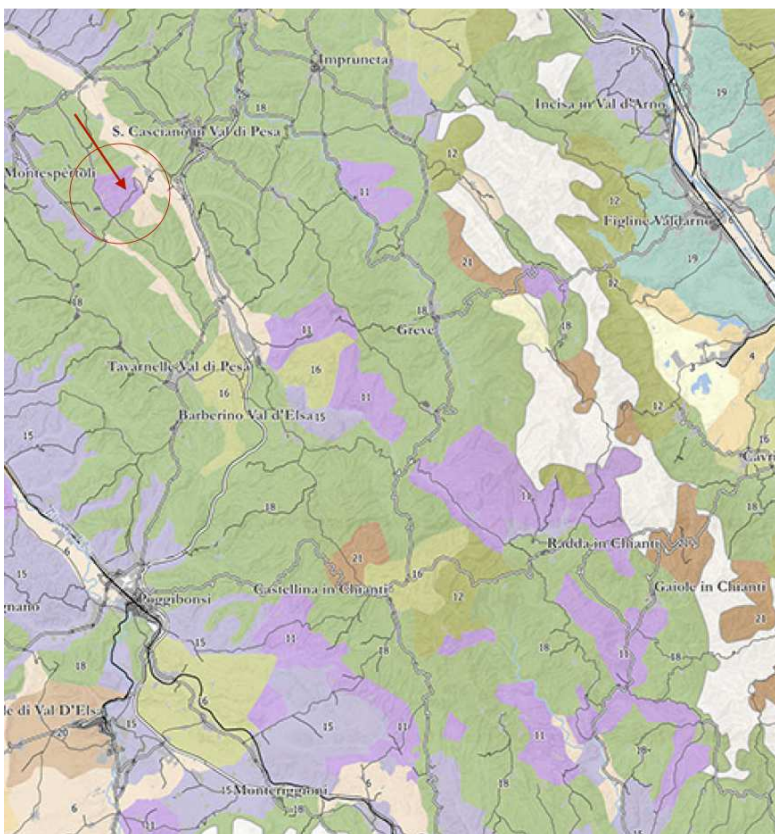
possibilità di connettere reti ecologiche), sociale (favorendo lo sviluppo di forme di agricoltura di prossimità e la costituzione di una rete di spazio pubblico anche attraverso l'istituto dei parchi agricoli).



**Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti.** Il morfotipo è presente per lo più in ambiti collinari ed è caratterizzato dall'alternanza tra vigneti e oliveti come colture prevalenti, variamente inframmezzate da superfici boscate. Presenta alcune varianti date dall'incrocio di due fattori fondamentali: l'ampiezza della maglia agraria e i rapporti fra colture e morfologie del suolo. Si distinguono infatti situazioni in cui la maglia agraria è fitta, con appezzamenti di dimensione contenuta, e situazioni in cui la maglia è media o anche ampia. In alcuni contesti (come in certe parti del Chianti) il morfotipo del mosaico collinare può essere "strutturato" da una particolare relazione tra forme del suolo e colture, che vuole che l'oliveto si disponga a corredo del sistema insediativo, localizzato sulle dorsali, il vigneto lungo le pendici dei versanti, il bosco a coprire le zone più acclivi lungo le vallecole secondarie e i seminativi (se presenti) in basso nelle zone pianeggianti. I confini tra gli appezzamenti sono in genere articolati e morbidi e seguono le sinuosità del terreno. Possono essere presenti sia appezzamenti condotti in maniera tradizionale che sistemi culturali moderni. L'equipaggiamento delle sistemazioni idraulico-agrarie è in genere piuttosto consistente, sebbene la loro funzionalità dipenda grandemente dai diversi contesti e dallo stato di manutenzione. Il grado di infrastrutturazione ecologica è medio-alto, con una notevole presenza di siepi poste sui bordi dei campi o a corredo della viabilità podereale e interpodereale. La relazione con l'insediamento è molto stretta e resta, nei contesti collinari, incardinata sulla regola

storica di crinale che dispone i nuclei insediativi su poggi e sommità delle dorsali, che appaiono tipicamente circondati dagli oliveti, mentre i versanti sono di frequente punteggiati di case sparse ed episodi edilizi minori. Nella gran parte dei contesti interessati dalla diffusione di questo tipo di paesaggio è ancora leggibile la strutturazione territoriale impressa dalla mezzadria, tipicamente caratterizzata da un sistema insediativo denso, articolato e gerarchizzato che vede nella fattoria appoderata il suo organismo matrice principale.

**Morfotipo della viticoltura.** Si tratta di zone specializzate a vigneto, talvolta con qualche inserzione di campi a oliveto e seminativo e di bosco, nella quasi totalità dei casi esito di recenti operazioni di ristrutturazione fondiaria e agricola. Nei casi in cui l'infrastrutturazione ecologica è assente sono presenti notevoli criticità dal punto di vista della biodiversità e della connettività ecologica, oltre che degli aspetti morfologici e paesaggistici. Altre importanti criticità riguardano la stabilità dei suoli e il contenimento dei fenomeni erosivi, problematiche particolarmente accentuate nei grandi impianti a rittochino privi di interruzione della continuità della pendenza.



Per quanto riguarda il morfotipo della viticoltura (vedi individuazione nell'immagine sopra) il PIT individua una modesta ed isolata porzione di territorio che però non sembra presentare le caratteristiche peculiari di tale morfotipo. Tali aree sono infatti *“caratterizzate da processi di modernizzazione del paesaggio agrario con un livello intensivo dei processi produttivi che ha determinato effetti negativi per le funzioni ambientali ed ecologiche, già indebolite dalla ridotta presenza di elementi naturali”*. Tali situazioni sono caratteristiche di aree agricole quali quelle limitrofe a Radda in

Chianti ed a Greve ma non sembrano sussistere nel territorio di San Casciano Val di Pesa. Per tale motivo nelle invarianti del PS tali aree non sono state riportate, ma ricondotte nell'ambito dei mosaici collinari ad oliveto e vigneto.

La struttura agroforestale del territorio comunale individuata dal PS deriva pertanto dalla sovrapposizione ragionata dei tematismi del PIT (morfotipi dei seminativi e mosaico collinare) e dei sistemi e sub sistemi ambientali del PS previgente (fondovalle, versanti e crinali).

In conclusione, l'invariante strutturale riferita ai caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali è pertanto articolata in:

- **morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**
- **morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti**

Il morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle del PS corrisponde ai residui dei piani alluvionali in gran parte non alterati da infrastrutture o insediamenti recenti, appartenuti ai grandi complessi agrari dei rispettivi versanti, con i quali erano collegati dalla rete della viabilità podereale e con presenza di vegetazione di ripa, colture a seminativo e scarso insediamento. Alcune porzioni di territorio, in particolare quelle comprendenti tratti della Greve e della Pesa, risultano caratterizzate da insediamenti di attività di vario genere, prevalentemente produttive e tecnologiche, oltre che dalla presenza di infrastrutture viarie. Alcune di esse risultano in parte caratterizzate dallo svilupparsi di insediamenti di rilevante consistenza; in questo caso le fasce di versante immediatamente adiacenti sono destinate a riqualificare la relazione con la campagna circostante in termini di assetti colturali ed accessibilità.

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Il PS dispone il raggiungimento di tale obiettivo attraverso:

- a) la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- b) la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- c) il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- d) la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo Il PS dispone il raggiungimento di tale obiettivo attraverso:

- e) il contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi ed alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale;
- f) la preservazione degli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- g) il contrasto alla frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- h) il rafforzamento delle relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- i) la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

Il Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti corrisponde all'area di maggiore estensione, caratterizzata da un rapporto equilibrato tra boschi, oliveti, vigneti e seminativi, con una discreta densità di edifici rurali di origine storica e una fitta maglia viaria poderali. Sono presenti aree a rischio di erosione dovute alle colture aperte su terreni instabili. Il Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti è così articolato dal PS:

- **Ambito dei versanti:** comprende le aree in cui sono intervenute alterazioni degli assetti insediativi e ambientali tali da cancellare del tutto o in parte la fisionomia originaria, come, ad esempio, la superstrada Firenze-Siena, le lottizzazioni extraurbane degli anni '60, l'escavazione dovuta al cementificio Sacci. Tra queste sono presenti anche aree che, rispetto ai versanti pliocenici, risultano meno soggette al rischio di erosione per la maggiore copertura boschiva e la maggiore stabilità dei suoli. Tuttavia anche in tale situazione risultano messe a rischio le aree dove è stata eliminata la sistemazione a terrazzi.
- **Ambito dei crinali:** sono le aree che rappresentano il segno più evidente della fisionomia storica e paesistica del territorio e che hanno conservato alcuni dei caratteri principali, pur subendo una forte pressione insediativa. Questi ambiti costituiscono le strutture portanti dell'assetto storico e paesistico del territorio, dove tuttavia si rileva anche una forte pressione insediativa, con maggiori o minori effetti di alterazione.

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, tra le principali indicazioni per questo morfotipo vi sono:

- a) preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e quando possibile funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:
  - o la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
  - o la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica d'impronta mezzadrile fondata sul sistema della fattoria appoderata, che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
  - o la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva;
- b) preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale attraverso le seguenti azioni:
  - o nelle ristrutturazioni agricole, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con



- particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
  - il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
  - per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
  - una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
  - la conservazione o la creazione ex novo nei punti della maglia che risultano maggiormente carenti di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale poste a corredo dei confini dei campi e della viabilità;
  - la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico;
  - perseguire, nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, 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 anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

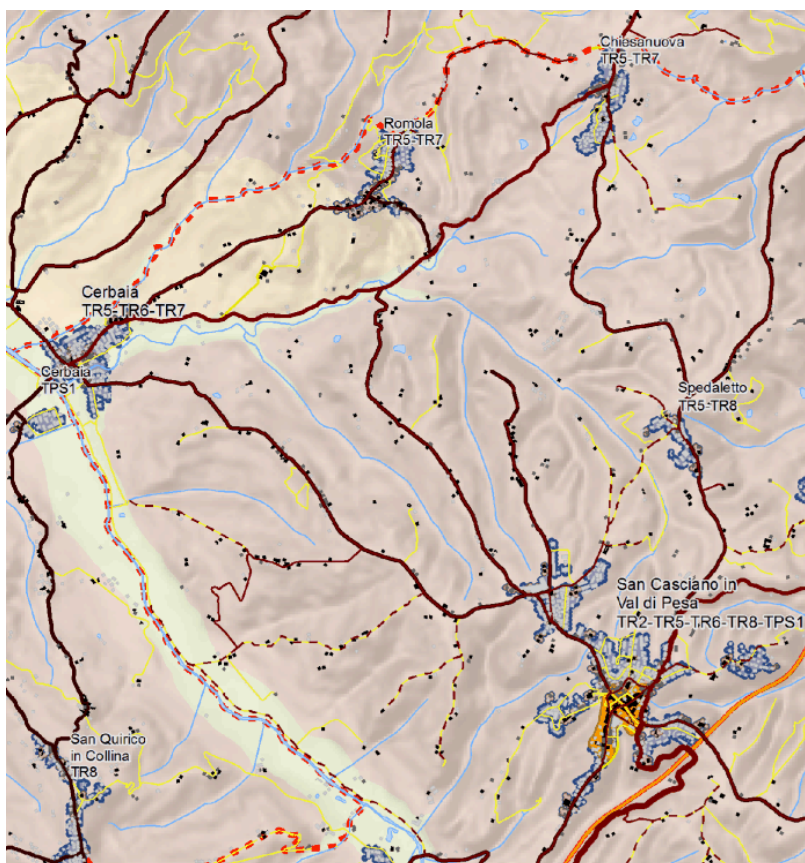
Il PS con gli artt. 13, 14 e 15 detta specifici indirizzi per tutti gli ambiti sopra descritti, definendo le condizioni e le azioni da rendere operative tramite il PO.

### 5.5 Il perimetro del territorio urbanizzato

Quale prima operazione per la definizione della struttura insediativa urbana il PS ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato avendo quale riferimento quello individuato dal PIT, pur considerandolo come indicativo, data la differente scala di lavoro e di rappresentazione.

I criteri secondo i quali si è pervenuti alla definizione del TU sono i seguenti:

- riconoscimento del tessuto esistente, comprensivo delle aree pianificate di fatto e





almeno convenzionate seppur non ancora realizzate, e costituito dai centri storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale e direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, delle attrezzature e dei servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici;

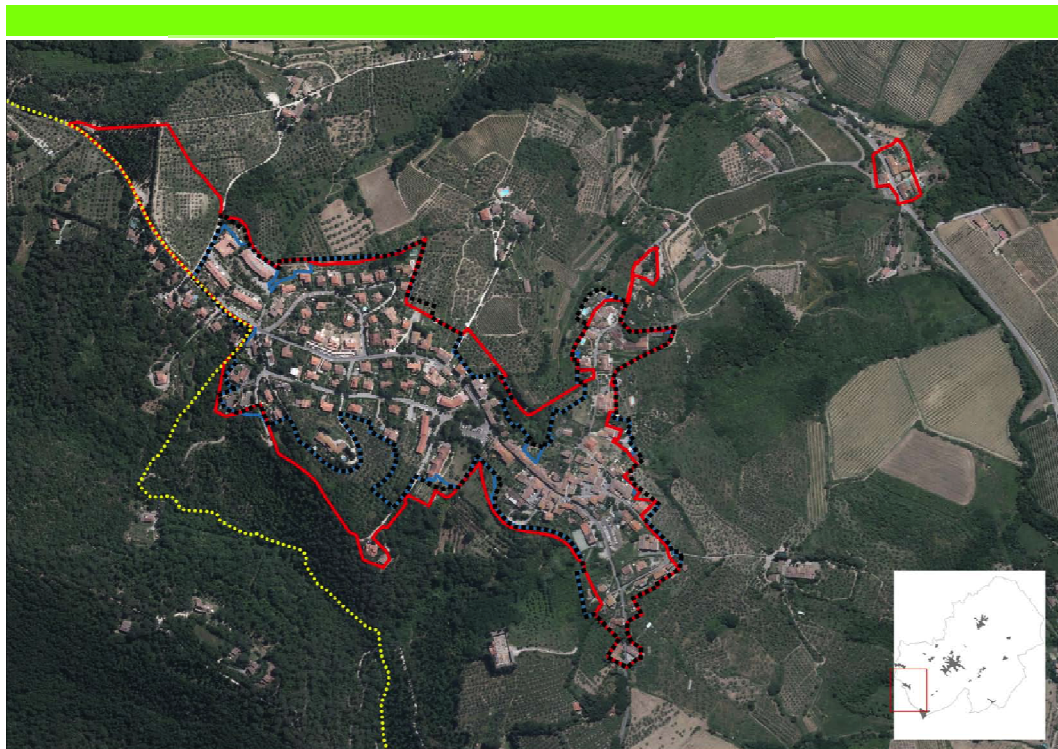
- riconoscimento dei limiti fisici relativi al tessuto esistente, di diritto e di fatto, legittimati come bordi o margini del costruito;
- riconoscimento delle aree non pianificate intercluse se con presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- riconoscimento degli ambiti di verde pubblico e di verde privato come parte del tessuto esistente se riferito a pertinenze dello stesso e costituenti la morfologia insediativa locale.

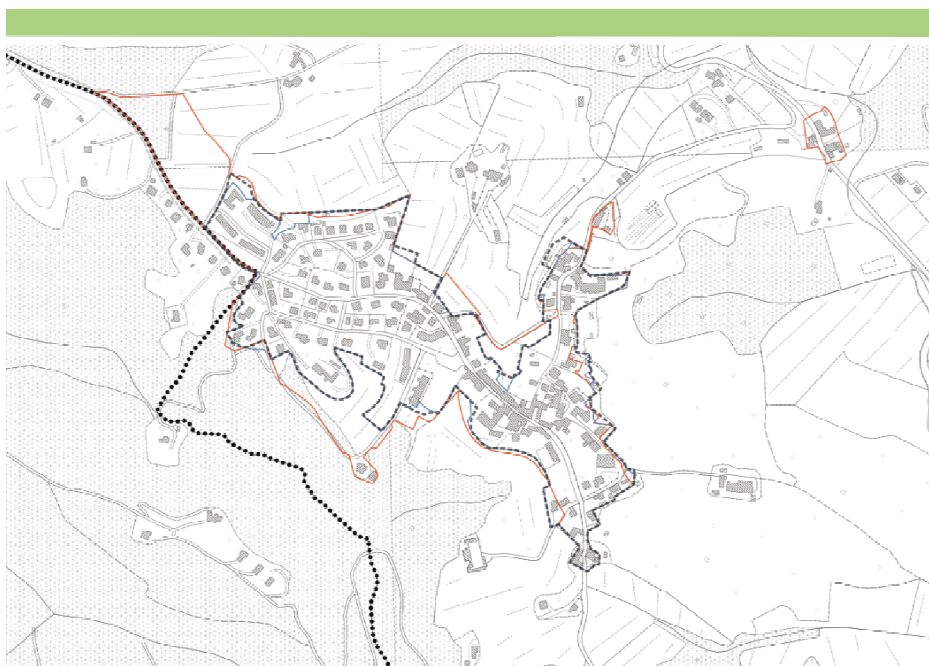
In sede di avvio del procedimento si è proceduto alla elaborazione di uno specifico elaborato nel quale per ogni centro abitato è stato rappresentato il perimetro del TU, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. Sulla base ortofoto e su quella costituita dalla CTR sono stati rappresentati:

1. il perimetro del T.U. del P.S. approvato nel 2009 (tavola 16 del PS);
2. il perimetro del T.U. dei centri abitati del RUC;
3. il T.U. consolidato (effettivamente costruito o già convenzionato).

I centri abitati individuati sono:

- Cerbaia
- La Romola
- Chiesanuova
- Talente
- Croce di Via
- S.Andrea in Percussina
- Spedaletto
- Montecapri
- San Casciano
- Ponterotto
- Calcinaia
- Calzaiolo
- Mercatale
- Bargino
- Montefiridolfi
- San Pancrazio





Successivamente, nel corso dei lavori di elaborazione del PS, sono stati puntualmente verificati ed aggiornati tutti i perimetri del territorio urbanizzato, verificati sulla base cartografica in scala 1:2000 e sulla base catastale, oltreché sulle ortofoto. Il perimetro di ciascuno dei centri abitati è stato sottoposto alla verifica e consultazione delle commissioni tecniche e consiliari. Si è pervenuti pertanto alla definitiva individuazione del perimetro del TU.



*Cerbaia*





*Chiesanuova*

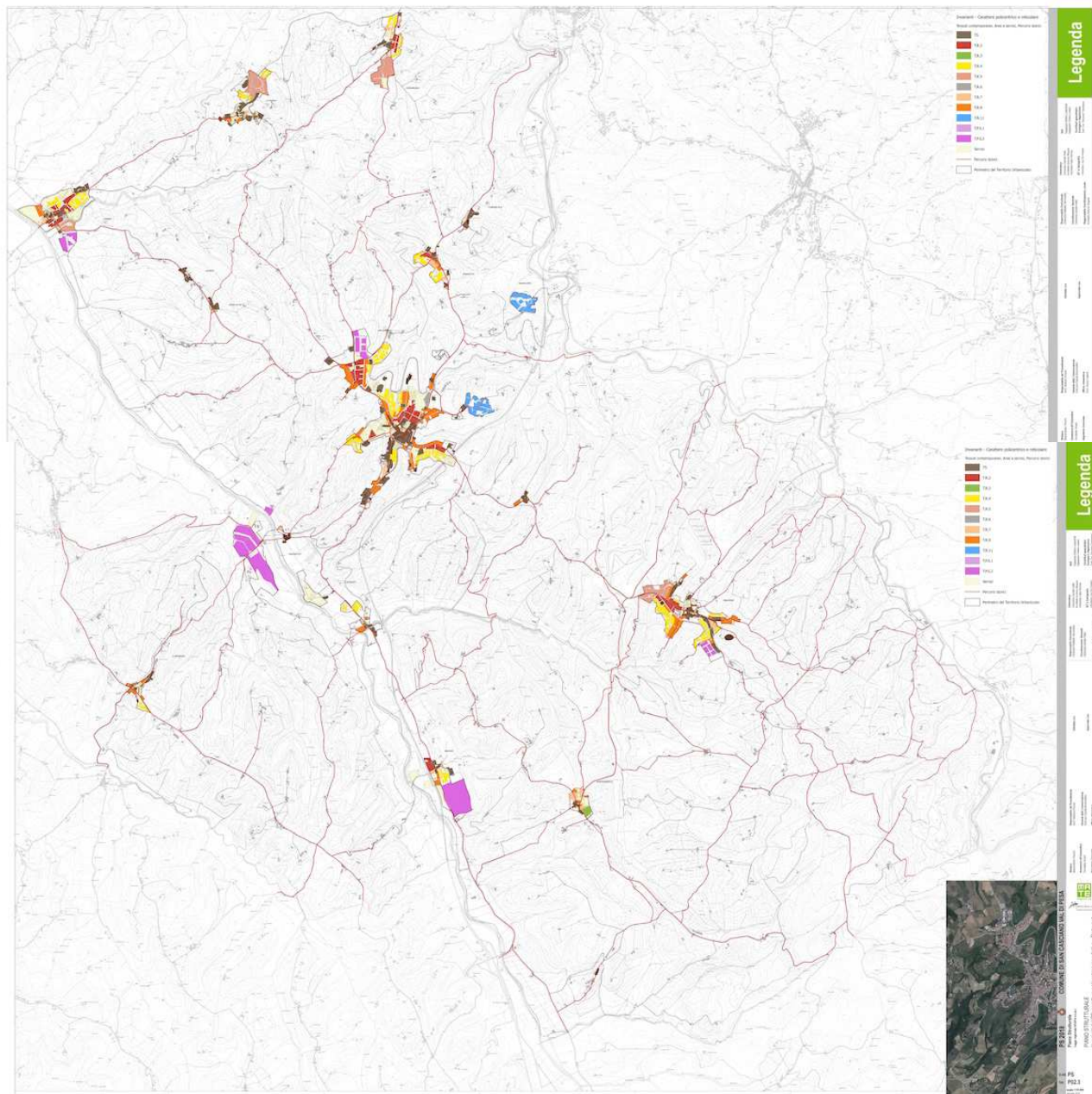


*San Casciano (zona nord)*



## 5.6 I tessuti urbani della città contemporanea

Una volta individuato il perimetro del territorio urbanizzato si è proceduto con l'individuazione dei Tessuti urbani della città contemporanea.



I tessuti della città contemporanea che sono stati individuati nel territorio di San Casciano Val di Pesa e le conseguenti azioni fissate dal Piano, sono i seguenti:

### TR2: tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

- Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada.

**AZIONI:**

- conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

**TR3:** tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

- Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati.

**AZIONI:**

- definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.

**TR4:** tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

- Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale.

**AZIONI:**

- attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto.

**TR5:** tessuto puntiforme

- Tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere.

**AZIONI:**

- promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

**TR6:** tessuto a tipologie miste

- Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza.

**AZIONI:**

- attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

**TR7:** tessuto sfrangiato di margine

- Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente.

**AZIONI:**

- attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorpho di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

**TR8: tessuto lineare**

- Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni.

**AZIONI:**

- riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica.

**TR12: Piccoli agglomerati isolati extraurbani**

- Nuclei di piccola dimensione, borghi in territorio rurale, esclusivamente residenziali e di nuova edificazione diffusi sul territorio. Talvolta nati come espansione di insediamenti rurali. Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale. Formazione solo in parte pianificata con crescita incrementale per singoli lotti;

**AZIONI:**

- bloccare questa forma di urbanizzazione nel tessuto rurale e riqualificare con dotazione di servizi i nuclei di urbanizzazione esistenti.

**TPS1: tessuto a proliferazione produttiva lineare**

- Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti.

**AZIONI:**

- riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.

**TPS2: tessuto a piattaforme produttive –commerciali-direzionali**

- Piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti.

**AZIONI:**

- riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.

Per il **sistema delle funzioni e dei servizi**, sono definite le seguenti azioni:

- a. la difesa ed il potenziamento delle attività produttive e commerciali ed il loro corretto ed armonico inserimento nel territorio;
- b. l'eliminazione delle criticità connesse al traffico veicolare ed alla carenza di aree di sosta;
- c. lo sviluppo delle potenzialità turistico-ricettive in forme compatibili con la tutela degli edifici di pregio e con il paesaggio;
- d. il miglioramento dell'efficienza delle reti ed il loro progressivo completamento;
- e. il rafforzamento delle reti culturali ed associative presenti sul territorio e la valorizzazione delle aree attrezzate e per il tempo libero;

- f. l'eliminazione di criticità connesse al traffico veicolare in attraversamento dei centri abitati ed alla carenza di aree di sosta;
- g. la riqualificazione del patrimonio insediativo esistente a carattere produttivo ed in generale degli interi comparti artigianali e produttivi;
- h. la tutela e l'incentivazione delle attività commerciali ubicate all'interno dei centri storici, realizzata attraverso il Piano delle Funzioni;
- i. lo sviluppo delle potenzialità turistico ricettive in forme compatibili con le caratteristiche del territorio, la tutela delle risorse essenziali e la valorizzazione dei paesaggi da eseguire preferibilmente attraverso forme di ricettività diffusa ed integrata con le attività già presenti;
- j. lo sviluppo e la tutela delle produzioni agricole del territorio attraverso forme di promozione ed incentivazione della filiera corta, attuate anche mediante la vendita diretta in forma collettiva, con particolare riguardo per le coltivazioni biologiche presenti sul territorio;
- k. la definizione delle localizzazioni degli impianti tecnologici e di erogazione di servizi al fine di renderli compatibili con il tessuto territoriale e con il paesaggio;
- l. il potenziamento e la riqualificazione della rete dei servizi e delle strutture culturali;
- m. la nuova definizione degli standard urbanistici al fine di rendere effettiva la fruizione e la finalità connessa alla loro individuazione sul territorio, anche attraverso il ricorso all'istituto della perequazione;
- n. l'individuazione, attraverso il Piano delle Funzioni, delle attività la cui localizzazione risulta non compatibile con le caratteristiche dei centri abitati;
- o. la definizione di specifiche metodologie, anche di tipo collettivo, che assicurino lo smaltimento dei reflui in forme compatibili con la tutela delle risorse ambientali.

### **5.7 Disciplina paesaggistica**

Per la tutela del paesaggio il PS recepisce ed attua la disciplina definita dal Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia/Città Metropolitana di Firenze, riconoscendo i valori paesaggistici e gli obiettivi di qualità in essi individuati. In conformità al PIT regionale vigente, il PS contiene:

- la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera a) e dell'art.136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione e recepisce le prescrizioni dettate dal PIT regionale richiamato
- la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione e recepisce le prescrizioni dettate dal PIT regionale richiamato.

Le aree dichiarate di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale nel territorio comunale sono:

- D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966;
- D.M. 23/03/1970 - G.U. 101 del 1970;
- D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001.
- D.M. 06/11/1956 - "Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano"

Per tali aree il PS recepisce integralmente i contenuti del PIT/PPR ed in particolare quanto contenuto nella sezione 4 della lettera C delle schede di vincolo.

Le aree tutelate per legge presenti nel territorio comunale sono:

- lett. b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del Codice
- lett. c) I fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice
- lett. g) I territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice

Per ciascuna di tali aree il PS riporta gli obiettivi perseguiti e riporta le prescrizioni contenute nella sezione 4 della lettera C delle schede di vincolo e nell'elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (art.134 e 157 del Codice).

Nel territorio comunale di San Casciano Val di Pesa non sono presenti "zone di interesse archeologico" di cui all'art.142. c.1, lett. m del Codice. Ciò non presuppone l'assenza di rischio archeologico e per tale motivo fanno parte del Quadro Conoscitivo del PS la Tav. QC11 – Aree di interesse archeologico e l'allegato n.1 alla relazione generale di Piano: "Siti di interesse archeologico".

Il PS individua inoltre (ai sensi dell'art. 142 comma 2 del D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004 - Codice del Paesaggio), le aree per le quali viene esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 142 comma 1 in quanto alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'art. 18 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

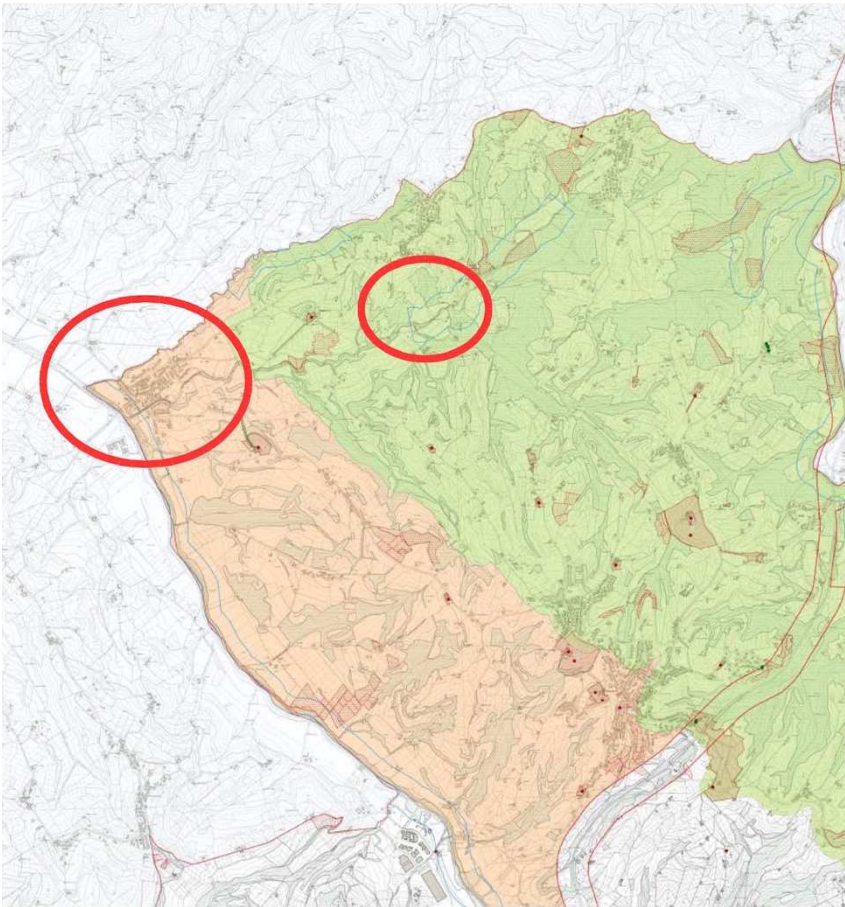
Tali aree sono evidenziate con cerchi rossi come riportato nelle immagini successive e riguardano i seguenti centri:

- Centro abitato di Cerbaia;
- Abitato di Molino di Sugana;
- Le Mandrie aree ex inceneritore;
- Zona industriale di Gabbiano Castelli del Greve Pesa;
- Zona industriale Ex stabilimento Sacci in località Testi;
- Centro abitato di Ponterotto;
- Abitato di Molino della Gora;
- Zona industriale Le Lame;

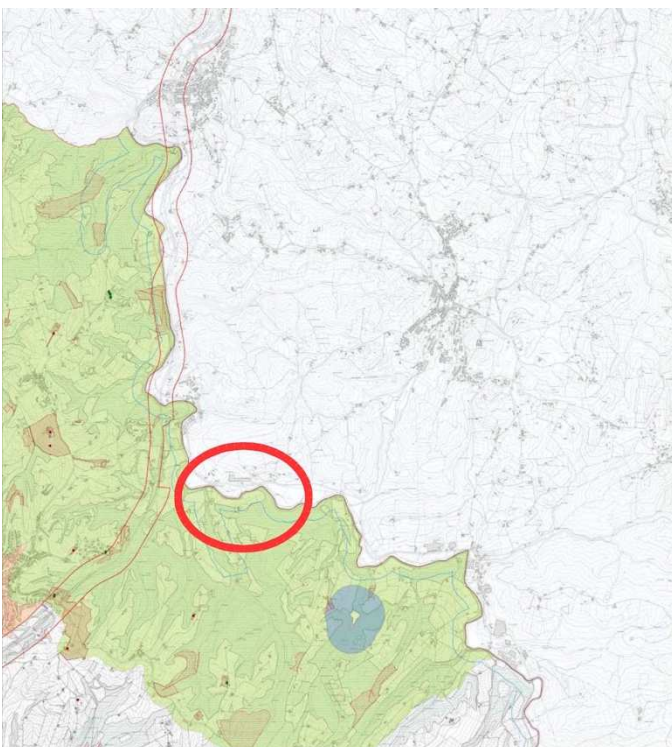


Relazione illustrativa generale

- Abitato del Calzaiole.

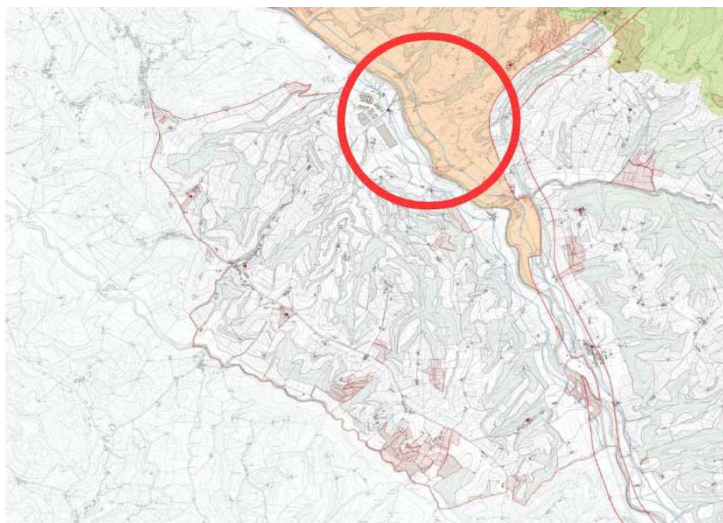


*Centro abitato di Cerbaia e abitato di Molino di Sugana*

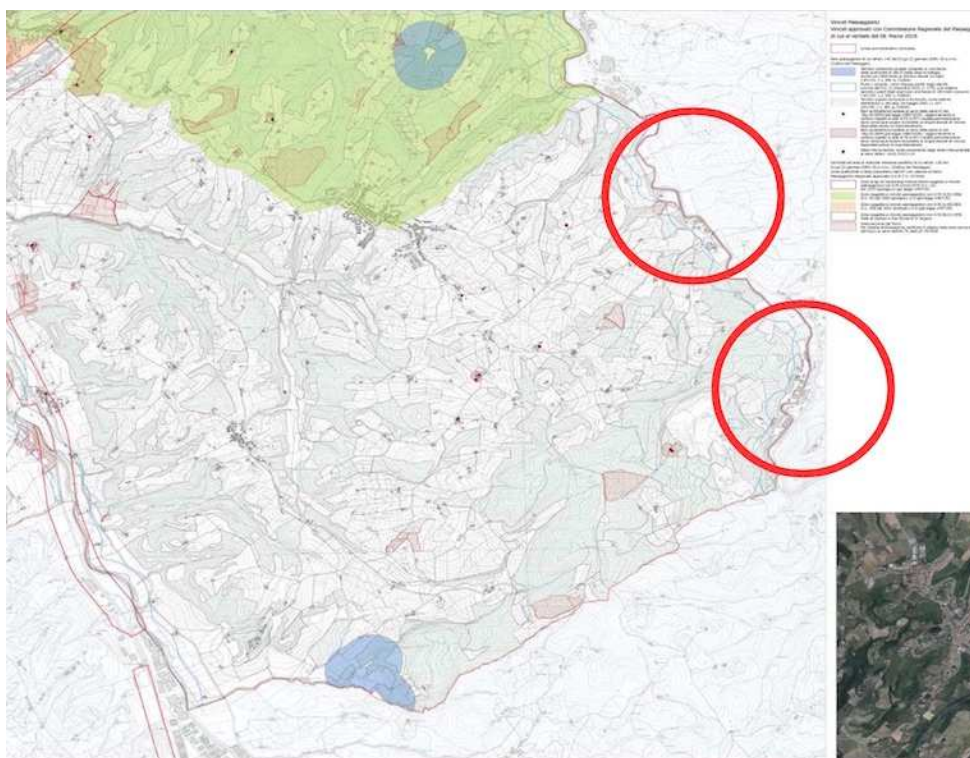


Relazione illustrativa generale

*Le Mandrie aree ex inceneritore*



*Centro abitato di Ponterotto e Calzaiolo*



*Zona industriale di Gabbiano Castelli del Greve Pesa e Zona industriale Ex stabilimento Sacci in località Testi*

Allegato alla presente Relazione si riporta il *Verbale della Commissione Regionale del Paesaggio*, dato dal fatto che i vincoli riportati nel territorio comunale da definizione del decreto non corrispondono al PIT, il quale deve ancora essere adeguato/aggiornato; tali vincoli sono però stati già approvati in sede di Commissione Regionale del Paesaggio come da verbale allegato appunto.



## 5.8 Strategie di sviluppo sostenibile del Piano

La strategia del Piano Strutturale è riferita all'articolazione del territorio comunale in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), confermate rispetto al Piano Strutturale vigente, interpretate quali ambiti di applicazione della valutazione degli effetti territoriali, sociali ed economici, ambientali e sulla salute umana. Le UTOE coprono l'intero territorio comunale e comprendono ognuna situazioni diversificate e correlate fra di loro, porzioni di territorio aperto e di territorio urbano, dotazioni territoriali. Di seguito, per ogni UTOE, sono riportate caratteristiche, obiettivi, azioni, indirizzi per il Piano Operativo Comunale, e da questo tradotte in regole operative e azioni di Piano nel progetto.

### UTOE N.1 – Sistema collinare antropizzato

#### Descrizione ed ambito

Comprende versanti collinari di estrema varietà caratterizzati da ampie zone utilizzate per attività agricola ma anche con aree boscate ancora intatte e zone di pregio paesaggistico. Include centri urbani ubicati nelle zone di crinale (Chiesanuova, La Romola) ed è interessata da direttrici viarie di collegamento (direttrice Cerbaia-San Casciano; Cerbaia-Chiesanuova-La Romola; Spedaletto-Chiesanuova; strada degli Scopeti). Include il fondovalle della Greve, per ampi tratti caratterizzato da insediamenti produttivi che lo hanno in larga parte compromesso. Anovera inoltre l'area mineraria Sacci, attualmente oggetto di coltivazione, e l'area de Le Sibille, ove è previsto lo sviluppo dell'impianto di trattamento rifiuti esistente; entrambi tali localizzazioni risultano di notevole impatto sul territorio.



*La Romola*

#### Obiettivi e azioni

Gli obiettivi riguardano la tutela delle aree agricole, sia quelle caratterizzate da una più spiccata presenza antropica sia quelle connotate da spiccata naturalità. Si prefiggono la riqualificazione della zona mineraria di Testi, da attuare

mediante azioni programmate di concerto con la proprietà, e la saturazione delle aree produttive e di trattamento rifiuti, in forme compatibili con l'ambiente e con l'applicazione dei programmi per la riduzione del rischio idraulico. In particolare dovranno essere previste ed attuate politiche di monitoraggio e controllo degli effetti ambientali prodotti dall'area industriale di Testi. Riguardo ai centri abitati l'obiettivo è quello di contenere la trasformazione del territorio, finalizzato al recupero dei livelli qualitativi dei nuclei abitati anche mediante la ricostruzione del loro disegno urbano interno e la valorizzazione di un progetto di suolo pubblico.

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni affidate alla gestione urbanistica ed agli atti di governo del territorio:

- a. contenimento dell'espansione edilizia, limitata a specifiche aree contigue ad alcuni centri abitati;
- b. riorganizzazione del tessuto urbano degli abitati de La Romola e Chiesanuova;
- c. miglioramento della viabilità di attraversamento e della dotazione dei parcheggi;
- d. limitata espansione delle aree industriali già presenti;
- e. tutela dell'area boscata degli Scopeti;
- f. valorizzazione del territorio anche a fini turistici e sportivi;
- g. riqualificazione dell'area mineraria ex SACCI;
- h. riqualificazione delle aree produttive esistenti.

#### Indirizzi per il Piano Operativo Comunale

Il Piano Strutturale individua i seguenti indirizzi per il Piano Operativo Comunale:

- a) per l'abitato di **Chiesanuova**:
  - dovranno essere definiti interventi atti a valorizzare, anche mediante l'apporto dei privati, le aree e gli immobili di proprietà pubblica;
  - dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento;
  - potrà essere prevista una limitata espansione insediativa, finalizzata alla riorganizzazione del tessuto interno all'abitato ed alla ridefinizione della zona centrale della frazione;
- b) per l'abitato de **La Romola**:
  - dovranno essere prioritariamente definiti interventi relativi alla valorizzazione delle aree baricentriche della frazione;
  - dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento;
- c) per gli abitati di S.Andrea in Percussina e Montecapri:
  - dovrà essere perseguito il contenimento dell'espansione edilizia; per S.Andrea in Percussina dovranno essere previsti interventi per l'adeguamento della dotazione dei parcheggi e per la viabilità di attraversamento;
- d) per il fondovalle della **Greve**:
  - potrà essere prevista la limitata espansione delle aree produttive esistenti, compatibilmente con le previsioni in essere per la riduzione del rischio idraulico;
  - dovrà essere perseguita la mitigazione dell'impatto delle attività già insediate e la tutela delle fasce limitrofe ai

corsi d'acqua, finalizzando le previsioni al recupero delle aree degradate ed alla valorizzazione delle zone non ancora compromesse;

- particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo degli effetti prodotti dalle attività industriali presenti e future, sviluppando forme di collaborazione con le altre Amministrazioni Comunali interessate;
- dovranno essere poste in essere azioni volte alla bonifica dei siti inquinati anche mediante collaborazione con altre Amministrazioni;

e) per le **zone collinari di versante e di crinale**:

- la realizzazione di nuovi edifici in territorio aperto potrà essere consentita solo nel rispetto di quanto disciplinato dalle normative vigenti ed alle condizioni che i nuovi manufatti si integrino in maniera armonica con il contesto e vengano adottati accorgimenti di riduzione del consumo di risorse. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate alle condizioni previste dal PO e nel caso non esistano possibilità di riutilizzo dei manufatti esistenti;
- dovranno essere perseguiti interventi di ripristino e riqualificazione dell'area mineraria, anche in rapporto a quanto stabilito dalle normative vigenti;
- la possibile realizzazione di campeggi, a condizione che si integrino in maniera armonica con il contesto ed adottino accorgimenti di riduzione nel consumo delle risorse; il dimensionamento riferito all'attività turistico-ricettiva deve pertanto intendersi esclusivamente vincolato a tale possibilità;
- lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto delle normative vigenti;
- potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (per esempio accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili), attività sportive (per esempio maneggi) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e rispettino le caratteristiche degli edifici e dei resedi di pertinenza e nel rispetto delle normative vigenti.

## **UTOE N.2 – Dorsale di crinale principale**

### Descrizione ed ambito

Include la maggior parte del crinale principale del Comune con i centri abitati di maggiori dimensioni (Capoluogo e Mercatale) oltre ad aggregati di minori dimensioni. È interessata dalla viabilità provinciale e comunale di collegamento e risulta fortemente caratterizzata dalla presenza di aree artigianali collocate in zone limitrofe o interne all'abitato. Il Capoluogo è il centro di aggregazione principale del Comune ed ospita la maggior parte delle strutture funzionali.



*San Casciano*

#### Obiettivi e azioni

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 compromesse e degradate 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).

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni affidate alla gestione urbanistica ed agli atti di governo del territorio:

- contenimento dell'espansione edilizia dei centri urbani presenti, con particolare riguardo per i due centri urbani maggiori;
- riorganizzazione delle aree a verde pubblico già presenti sul territorio;
- potenziamento delle dotazioni di parcheggi e miglioramento della viabilità, sia di attraversamento che di circonvallazione;
- 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. Indirizzi per il Piano Operativo Comunale

Il Piano Strutturale individua i seguenti indirizzi per il Piano Operativo Comunale:

a) Per l'abitato del **Capoluogo**:

- dovrà essere perseguito il contenimento dell'espansione edilizia;
- dovranno essere previste forme atte ad assicurare il miglioramento dell'inserimento paesaggistico della zona artigianale di Bardella, accompagnate da interventi per la riduzione dei consumi di risorse ed il ricorso a fonti rinnovabili; a tali condizioni potranno essere previsti limitati ampliamenti delle attività esistenti;
- dovranno essere previsti interventi di riqualificazione delle mura castellane prevedendo la realizzazione di fasce di verde pubblico attrezzato e la delocalizzazione delle attività e delle destinazioni in essere incompatibili con tale finalità;
- dovranno essere individuati interventi da realizzare in località Bardella, anche in connessione con le previsioni già in essere, per la costituzione di adeguati spazi ed aree pubbliche ed incrementare la dotazione di servizi;
- potranno essere previsti interventi per il potenziamento delle strutture di interesse pubblico esistenti e la realizzazione di nuove;
- dovrà essere incentivato il recupero delle aree dimesse, degradate o gravemente compromesse, anche a fini residenziali.

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 Piano del Melagrano ed, 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.

c) Per l'abitato di **Spedaletto**:

- dovrà essere perseguito il contenimento dell'espansione edilizia;
- dovranno essere previsti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento, anche in considerazione dell'aumento di carico derivante dai nuovi insediamenti in loc. Gentilino e Bardella;
- dovranno essere previsti interventi di realizzazione di viabilità pedonale protetta, sia per assicurare l'utilizzazione delle diverse funzioni presenti all'interno dell'abitato sia per consentire il reale utilizzo dei parcheggi esistenti;
- dovranno essere comunque previsti interventi di potenziamento della dotazione di parcheggi.



- d) la possibilità di realizzare nuove strutture a carattere ricettivo di dimensioni contenute dovrà essere limitata al tessuto urbano e prioritariamente attraverso il recupero di edifici esistenti;
- e) potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico nel rispetto della normativa vigente;
- f) lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto della normativa vigente;
- g) al fine di limitarne l'utilizzazione a fini residenziali, dovrà essere scoraggiato il cambio di destinazione d'uso di fondi ed esercizi commerciali interni ai centri abitati del Capoluogo e di Mercatale;
- h) dovrà essere perseguito, quale obiettivo prioritario, la depurazione dei reflui che originano dal Capoluogo mediante la realizzazione di più impianti di depurazione collocati in aree tali da assicurarne il corretto inserimento nel contesto e agevolare il convogliamento della rete fognaria;
- i) per i centri urbani minori dovranno essere individuate aree a parcheggio per la sosta dei residenti.

### **UTOE N.3 – Colline di Montefiridolfi e Campoli**

#### Descrizione ed ambito

Comprende le aree agricole del territorio meno urbanizzate con la presenza di un solo centro urbano di medie dimensioni, nell'ultimo periodo interessato da interventi di espansione residenziale. Include una vasta area boscata e zone ad alto pregio paesaggistico. Il crinale che conduce da Montefiridolfi a Bibbione ospita strutture insediative di notevole rilevanza.



*Montefiridolfi*

## Obiettivi e azioni

Gli obiettivi si prefiggono l'attento contenimento delle attività di trasformazione del territorio nelle aree non antropizzate e con particolare riguardo per le aree boscate. È individuato come prioritario l'obiettivo di coniugare tale attività di tutela a forme di valorizzazione e sviluppo del territorio, attuate mediante l'incremento dell'offerta ricettiva, la valorizzazione di siti archeologici e lo sviluppo di nuove forme di turismo e di fruizione del territorio aperto.

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni affidate alla gestione urbanistica ed agli atti di governo del territorio:

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

## Indirizzi per il Piano Operativo Comunale

Il Piano Strutturale individua i seguenti indirizzi per il Piano Operativo Comunale:

- a) per l'abitato di **Montefiridolfi**:
  - il contenimento dell'espansione dell'abitato;
  - la possibile realizzazione di una strada di circonvallazione e il contestuale riordino della viabilità;
- b) la limitazione delle attività possibili all'interno delle aree boscate, strettamente limitate a quelle finalizzate alla loro valorizzazione;
- c) la possibile realizzazione di campeggi, a condizione che si integrino in maniera armonica con il contesto ed adottino accorgimenti di riduzione nel consumo delle risorse;
- d) la previsione di interventi per la valorizzazione degli invasi collinari esistenti con previsione di percorsi didattico-educativi, correlabili anche alla presenza di emergenze archeologiche di notevole importanza;
- e) lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto della normativa vigente;
- f) potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e rispettino le caratteristiche degli edifici e dei resedi di pertinenza nel rispetto della normativa vigente;

## **UTOE N.4 – Fondovalle della Pesa**

### Descrizione ed ambito

Include l'intero fondovalle della Pesa ed i corsi d'acqua in riva destra della Terzona e della Sugana. Risulta caratterizzata dall'alternarsi di aree ancora integre a zone urbanizzate ed interessate dalla localizzazione di insediamenti artigianali ed industriali. Comprende l'abitato di Cerbaia, interessato dall'intersecarsi di due direttrici viarie di primaria importanza (provinciale Empolese e provinciale Volterrana), e l'abitato di Bargino. Quest'ultimo risulta interessato dalla realizzazione della nuova Cantina Antinori che costituisce un polo di attrazione turistico-commerciale di forte richiamo. Risulta altresì interessata da previsioni di espansione della zona produttiva di Ponterotto che sono state oggetto di specifica variante al PRG in anticipazione del Regolamento Urbanistico.



*Cerbaia*

### Obiettivi e azioni

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

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

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

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

Infine, ulteriore fondamentale obiettivo, è rappresentato dal corretto inserimento delle previsioni di ampliamento delle aree produttive, sia per quelle future sia per quelle già previste nel rispetto della normativa vigente.

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni affidate alla gestione urbanistica ed agli atti di governo del territorio:

- a. contenimento dell'espansione edilizia del centro urbano di Cerbaia;
- b. possibile limitata espansione dell'abitato di Bargino e della zona artigianale del Calzaiolo;
- c. valorizzazione del fondovalle della Pesa, della Terzona e della Sugana, attraverso la realizzazione di un Parco Fluviale articolato in aree di tutela più o meno rigida;
- d. valorizzazione della zona sportiva esistente in località La Botte, preservando la presenza della briglia storica esistente nonché del contesto paesaggistico naturalizzato esistente nel suo intorno.

Indirizzi per il Piano Operativo Comunale

Il Piano Strutturale individua i seguenti indirizzi per il Piano Operativo Comunale:

a) per l'abitato di **Cerbaia**:

- potranno essere previsti limitati ampliamenti delle zone artigianali al fine di delocalizzare attività esistenti e divenute incompatibili con il tessuto urbano residenziale;
- dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento e per realizzare percorsi pedonali protetti;
- dovrà essere valutata la possibilità di un accordo con i Comuni di Scandicci e di Montespertoli per realizzare una politica unitaria in materia di servizi, viabilità e residenza;
- dovranno essere favoriti interventi per migliorare le condizioni dell'alveo e del deflusso della Sugana durante tutto l'anno, in relazione alla sistemazione ed alla fruibilità di tutto il sistema delle acque del sottobacino;
- potranno essere previsti esclusivamente interventi di ricucitura dell'edificato di maggiore consistenza all'interno del perimetro urbano esistente;

b) per gli abitati di **Bargino-Calzaiolo**:

- la possibile espansione dell'edificato per finalità residenziali e quella delle aree produttive esistenti, nei limiti del dimensionamento fissato dal presente Piano, potrà avvenire solo se accompagnata da forme di realizzazione che ne assicurino la compatibilità con il contesto paesaggistico e con il parco fluviale e che verifichino la sostenibilità del consumo delle risorse;
- la possibile realizzazione di percorsi pedonali protetti e di una nuova viabilità di attraversamento della frazione del Bargino;

c) per l'abitato di **Ponterotto**:

- dovranno essere previsti interventi di mitigazione degli impatti derivanti dalle attività esistenti e previste, nonché di valorizzazione in rapporto alla realizzazione del Parco Fluviale;
- potrà essere prevista una limitata espansione insediativa;

- d) dovrà essere ricercato un accordo col Comune di Tavarnelle Val di Pesa per realizzare una politica unitaria in materia di insediamenti produttivi e viabilità nell'area intercorrente tra Sambuca e Ponterotto;
- e) la previsione di un nuovo edificio destinato ad ospitare un polo espositivo-commerciale dei prodotti del territorio le cui caratteristiche costruttive siano tali da assicurarne l'integrazione con il contesto e la cui collocazione sia prossima alla viabilità principale;
- f) potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e rispettino le caratteristiche degli edifici e dei resedi di pertinenza e nel rispetto della normativa vigente;
- g) lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto della normativa vigente;
- h) l'UTOE dovrà essere interessata dalla realizzazione di un "Parco Fluviale" che incentivi la fruibilità delle aree in forme compatibili con l'ambiente e con interconnessioni con il sistema dell'edificato già presente;
- i) il Parco Fluviale potrà articolarsi in zone maggiormente soggette a tutela, in relazione alla loro relativa integrità, a zone con destinazione sportiva e ricettiva ed in zone dove la realizzazione e l'incremento di fasce a protezione dei corsi d'acqua dovrà armonizzarsi con le trasformazioni del territorio già in essere;
- l) l'UTOE potrà essere interessata dalla realizzazione di un'ulteriore area protetta o dall'estensione del Parco Fluviale sull'asta del torrente Terzona e, contestualmente, dovrà essere esaminata la possibilità di realizzare un bacino idrico pluriuso nel tratto terminale della valle del Terzona, nel rispetto della normativa vigente;
- m) potrà essere prevista l'espansione della zona sportiva de La Botte, con realizzazione di ulteriori impianti sportivi a basso impatto paesaggistico, senza utilizzo di risorse non rinnovabili;
- n) dovrà essere previsto il rafforzamento o la creazione di nuove strutture, anche di iniziativa privata, aventi lo scopo di fornire ausilio alle condizioni di marginalità e/o disagio sociale e sanitario;
- o) dovranno essere previsti interventi di valorizzazione geo-ambientale degli alvei principali e dei tratti dei fossi confluenti, con misure atte al controllo dei processi esondativi e di sovralluvionamento;
- p) in particolare, per le sistemazioni degli alvei dovranno essere applicate tecniche di ingegneria naturalistica, rispettando la presenza delle barre che influenzano la dinamica fluviale;
- q) dovranno essere promossi interventi di ripristino delle antiche sistemazioni ed opere idrauliche;
- r) dovranno essere individuate misure per la sistemazione dell'assetto fluviale Pesa – Terzona;



- s) particolare attenzione dovrà essere riservata ai problemi di vulnerabilità della falda di subalveo, con la predisposizione di misure di tutela da elaborare nel rispetto della normativa vigente.

### **UTOE N.5 – Versante di San Pancrazio**

#### Descrizione ed ambito

Comprende il territorio che si estende dal fondovalle della Pesa e, attraverso il crinale di San Pancrazio, raggiunge il fondovalle del Virginio. Quest'ultimo risulta caratterizzato dall'assenza di rilevanti interventi di trasformazione, così come anche i versanti collinari digradanti sulla Pesa e sul Virginio non risultano compromessi dalle attività antropiche e dall'agricoltura. Il versante collinare della Pesa presenta alcuni tratti di sistemi terrazzati. Il centro urbano principale è quello di San Pancrazio, ubicato su un crinale che lo congiunge all'abitato di Senecchiolo.



*San Pancrazio*

#### Obiettivi e azioni

L'obiettivo è quello del recupero delle aree degradate interne al tessuto urbano presente all'interno dell'UTOE, limitando fortemente le attività di trasformazione del territorio nelle aree esterne ai centri urbani.

L'attività agricola dovrà essere attuata in maniera tale da assicurare la permanenza degli elementi tradizionali ancora presenti sul territorio, valorizzando le emergenze insediative di pregio e tutelando in forma assoluta le aree di fondovalle.

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni:

- a. contenimento dell'espansione dell'edificato del centro urbano di San Pancrazio;
- b. tutela della struttura profonda del territorio aperto;

- c. interventi per il miglioramento della viabilità e la dotazione di parcheggi e di aree a verde attrezzato;
- d. tutela del fondovalle del Virginio.

#### Indirizzi per il Piano Operativo Comunale

Il Piano Strutturale individua i seguenti indirizzi per il Piano Operativo Comunale:

a) per l'abitato di **San Pancrazio**:

- potrà essere prevista una limitata espansione insediativa, finalizzata alla riorganizzazione del tessuto interno all'abitato ed alla ridefinizione della zona centrale della frazione;
- dovranno essere previsti interventi per adeguare la dotazione di parcheggi a servizio della frazione;
- dovranno comunque essere privilegiati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degradato;
- dovranno essere previsti interventi di valorizzazione dell'area a verde pubblico posta al centro della frazione e delle strutture di interesse collettivo presenti;
- dovrà essere ricercato un accordo con il Comune di Montespertoli per realizzare una politica unitaria in materia di servizi, viabilità e residenza dell'area di San Pancrazio;

b) Per l'abitato di **Senecchiolo** potrà essere prevista una limitata espansione insediativa e dovranno essere definiti interventi per la riaggregazione del verde attrezzato e per l'incentivazione delle attività commerciali e turistico-ricettive;

c) dovrà essere perseguita l'assoluta tutela del fondovalle del Virginio, consentendo solo quegli interventi finalizzati alla valorizzazione delle risorse naturali ed alla protezione del corso d'acqua;

d) potranno essere realizzate, anche in territorio aperto strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e rispettino le caratteristiche degli edifici e dei resedi di pertinenza nel rispetto della normativa vigente;

e) lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto della normativa vigente;

f) dovrà essere perseguita la tutela delle zone di versante e di crinale; su queste ultime non dovrà essere consentita l'edificazione di edifici a destinazione residenziale.



## 6. PROGETTO

### 6.1 Introduzione al progetto

Il nuovo Piano Strutturale non è soltanto una revisione dello strumento vigente, in conformità al PIT, agli strumenti pianificatori territoriali vigenti e alle nuove scelte di Piano, ma introduce un cambiamento importante nel percorso di pianificazione, laddove deve emergere un approccio transcalare al progetto (dal PS al PO, dal sistema territoriale al singolo progetto di intervento).

Gli elaborati del Piano Strutturale possiedono un grado di “astrazione” piuttosto alto, dato dal loro non essere direttamente operativi o cogenti (cioè conformativi), e demandando al Piano Operativo la definizione di dettaglio delle previsioni per ogni singola parte del territorio – ad esempio attraverso la prescrizione degli interventi ammessi.

Il Piano Strutturale è quindi un progetto complessivo nel quale sono svolte le verifiche di coerenza delle scelte fondamentali per il governo del territorio e sono fissati gli indirizzi per la redazione dei successivi atti di governo (parte operativa, piani attuativi, politiche urbane o ambientali); la struttura è una sorta di griglia che seleziona gli elementi strategici e le compatibilità ed assume il ruolo di matrice di riferimento per ogni intervento, da quelli più minuti e diffusi a quelli in qualche modo unici o rari, basata e sostenuta dal quadro conoscitivo e dalle valutazioni di sostenibilità rispetto alle risorse presenti ma anche strettamente legata agli obiettivi di fondo che l'Amministrazione con il Piano intende perseguire. La formazione di un nuovo Piano è un momento importante per una città e per il suo territorio, qualunque sia la dimensione demografica o geografica coinvolta, in cui l'Amministrazione, i progettisti, i cittadini riflettono sullo stato delle cose e soprattutto sul futuro; il progetto del Piano prova ad immaginare un “possibile futuro” – scenario di piano - come obiettivo condiviso e le mosse che portano a raggiungerlo: ciò è particolarmente rilevante per un Piano Strutturale che mira a “delineare la strategia dello sviluppo territoriale”, avendo come costante riferimento lo statuto del territorio, cioè le risorse identitarie, gli elementi non negoziabili, le risorse essenziali e la tutela dell'ambiente e dei beni paesaggistici e culturali (il cosiddetto progetto ambientale del piano). La suggestione e l'obiettivo del Piano è quella di proseguire nello sviluppo, puntando però ad una crescita che non rischi di compromettere le risorse individuate ma anzi sia innanzitutto un miglioramento nella qualità della vita per chi abita, lavora e si muove in questo contesto. Questa qualità viene ricercata sia a scala territoriale che locale (scala del luogo), e riguarda tematiche ampie, non riducibili alla sola espansione urbana. Il Piano Strutturale dunque intende definire la griglia di riferimento per fare sì che lo sviluppo possa avvenire in modo coerente alle caratteristiche specifiche delle differenti parti e compatibilmente con la disponibilità di risorse e con la loro salvaguardia.

### 6.2 Gli obiettivi del Piano

Gli obiettivi fisici del Piano individuati fanno riferimento alle seguenti strategie:

- a. migliorare la qualità urbana dando ad essa assoluta priorità;
- b. minimizzare il consumo di suolo utilizzando prevalentemente aree già urbanizzate;

- c. puntare al recupero della città esistente e in particolare alle strategie relative alle aree dismesse o dismettibili.

*Migliorare la qualità urbana* è un obiettivo che si diffonde in molteplici campi di applicazione del piano. Riguarda in primo luogo la qualità ambientale (aria, acqua, suolo) e, in generale, il verde urbano e territoriale (parchi, giardini pubblici), riguarda il sistema della mobilità e dell'accessibilità, nonché le localizzazioni delle principali destinazioni d'uso, ma riguarda anche la qualità degli spazi pubblici: la pavimentazione delle strade, l'illuminazione pubblica, i marciapiedi, l'arredo urbano in genere (inteso come progetto di dettaglio dello spazio pubblico). Una qualità, quella dello spazio pubblico, che non è solo relativa ai materiali, ma che riguarda il disegno dello spazio aperto in stretta relazione con la sua utilizzazione. Uno spazio pubblico quindi che non sia solo funzionale, ma anche privo di barriere, ricco di vitalità e capace di influire positivamente sulla psiche umana. Alla fine, la qualità dello spazio urbano è definita dalla qualità della architettura. Garantire la qualità dell'architettura con il piano urbanistico può rappresentare un'utopia, ma il Piano può determinare le condizioni affinché ciò avvenga. In primo luogo in quanto il Piano deve porsi, nei confronti della società locale, come "documento culturale" e, in secondo luogo, perché il suo livello progettuale e normativo possa almeno cercare di indurre a raggiungere quello che possiamo chiamare un livello "medio" di qualità architettonico-edilizia di tipo diffuso. Questa qualità del livello progettuale e conseguentemente della sua traduzione fisico spaziale in opere costruite e non costruite, è ciò che in parole semplici "fa" (costituisce) il cosiddetto "effetto città".

L'edificabilità, in questa ottica, dovrà pertanto essere regolata da "progetti-norma" (o da progetti-guida) attraverso i quali prescrivere le principali modalità per la individuazione delle caratteristiche principali (ed irrinunciabili) del disegno degli spazi aperti e degli edifici, pubblici e privati, individuando con precisione le aree da cedere alla pubblica amministrazione per lo svolgimento dei principali servizi di uso e di interesse pubblico; quelle che potranno essere oggetto di nuove costruzioni, anche promosse da soggetti privati, ma secondo precise regole.

### **6.3 Gli elementi strutturali del territorio**

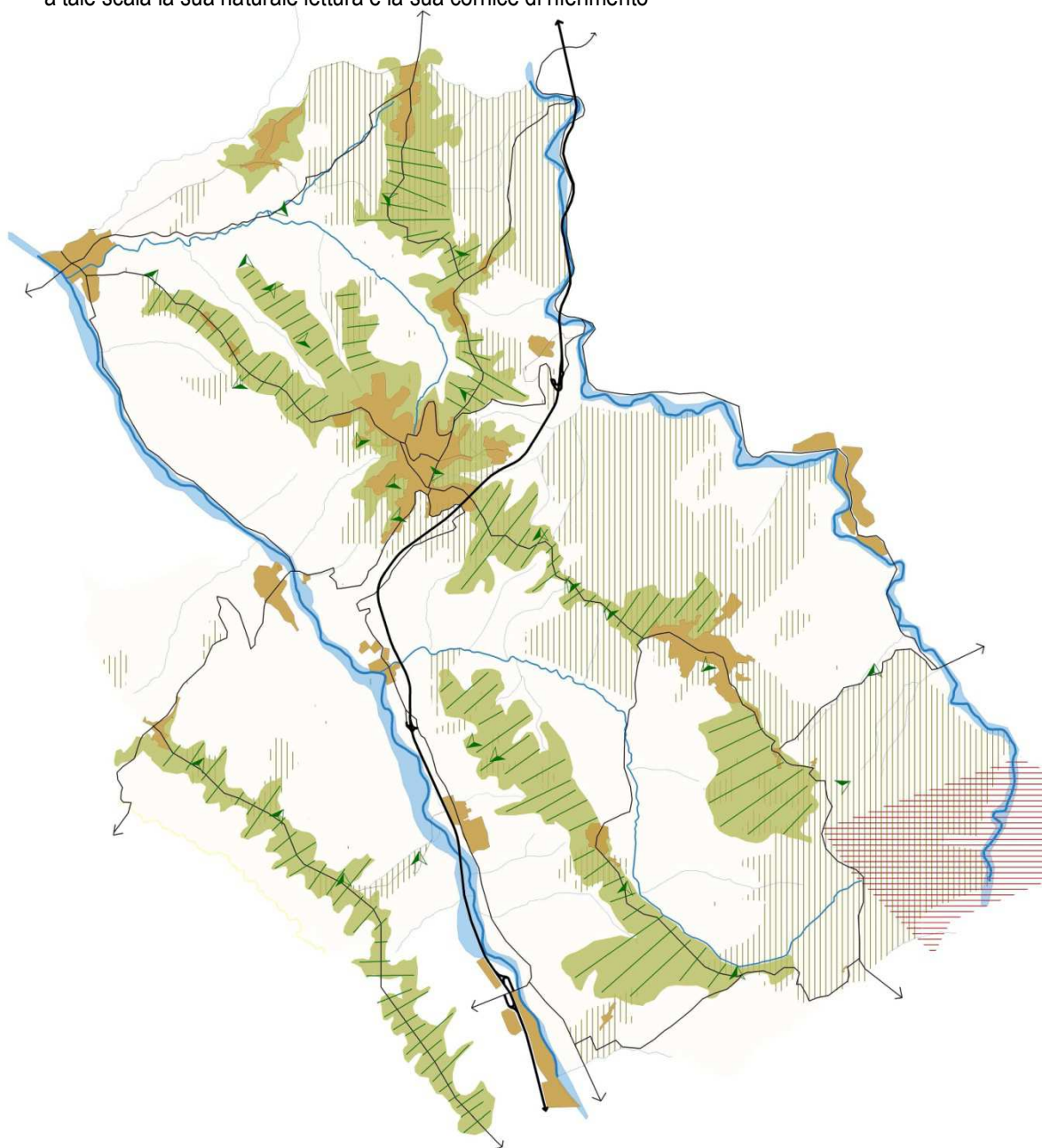
L'immagine ricavata dal territorio (e perseguita nel progetto) dà un'idea delle peculiarità, delle potenzialità e delle debolezze della città e del suo territorio, telaio rappresentativo di riferimento per il nuovo Piano. In questo quadro, San Casciano Val di Pesa è città prospera e vivibile, accogliente ed efficiente, ma non per questo può eludere problemi nuovi ed emergenti dello sviluppo globale, e rinunciare a interrogarsi sugli scenari prossimi venturi; anzi.

Continuando un percorso di riflessione ed analisi sulle trasformazioni urbane, la città approfondisce con il percorso di formazione del nuovo Piano aspetti nuovi e poco conosciuti di una domanda sociale sempre meno classificabile nelle categorie tradizionali. A fronte di tali questioni, emerge come fondamentale il principio dell'integrazione: sociale, culturale, economica. Da questo discende la necessità di mettere in atto strategie di integrazione nelle politiche urbane, nell'organizzazione spaziale, nei settori d'intervento; ed anche negli strumenti operativi. Alla ricerca di un percorso virtuoso che aiuti a delineare una città comoda per tutti, ricca di contenuti formativi, ed anche di significati estetici condivisi, San Casciano Val di Pesa persegue, con il nuovo Piano, la definizione di macro strategie e di politiche (cosiddette *good practices*) atte a valorizzare il ricco potenziale esistente. Va letto in quest'ottica il lavoro di indagine

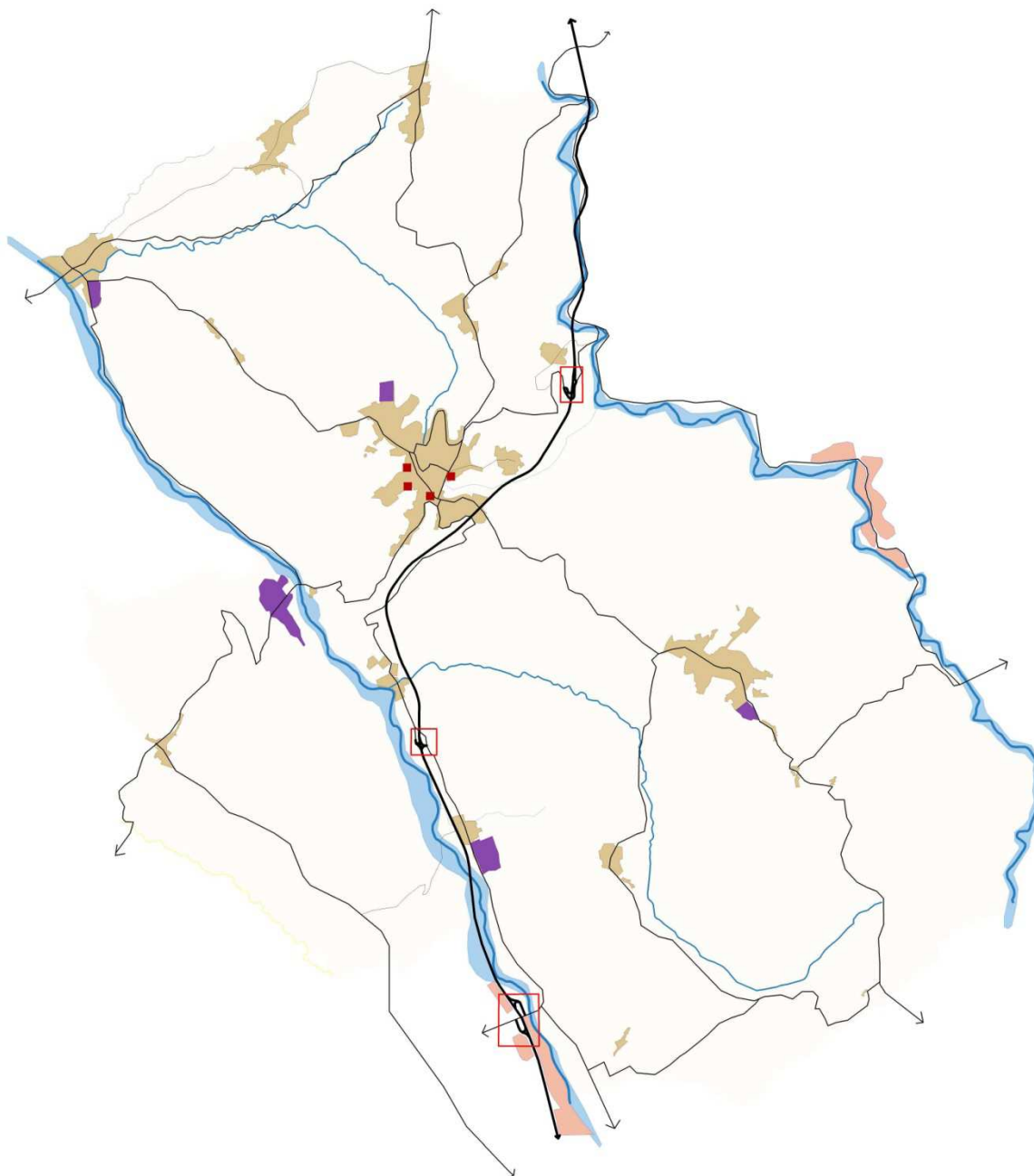
svolto a scala locale (quartieri) negli incontri svoltisi pre-progetto e altresì lo studio di contestualizzazione fatto dal Piano rispetto al territorio vasto (dal PIT al PTCP). San Casciano Val di Pesa si presenta come “città di qualità” per le sue caratteristiche sociali, economiche e civili, punti di forza su cui costruire una strategia di medio-lungo periodo.

Gli elementi che caratterizzano San Casciano Val di Pesa fanno riferimento a:

- a. I caratteri ambientali e i paesaggistici (colline, l'agro, il fondovalle e i corsi d'acqua...) presenti nel territorio, struttura pressoché distribuita con direzione nord-sud e dall'insieme degli spazi aperti (ambiti fluviali, ambiti naturalistici, ambiti agricoli, ambiti urbano-naturali...) che costituisce il contraltare all'assetto insediativo comunale. Tale struttura degli spazi deve essere inevitabilmente letta a scala territoriale in quanto essa ritrova a tale scala la sua naturale lettura e la sua cornice di riferimento



- b. L'accessibilità (infrastrutturale) come riconoscimento di un modello di attraversamento e ingresso/uscita dal punto viabilistico efficace ed efficiente, elemento di potenziamento della cosiddetta qualità urbana totale;



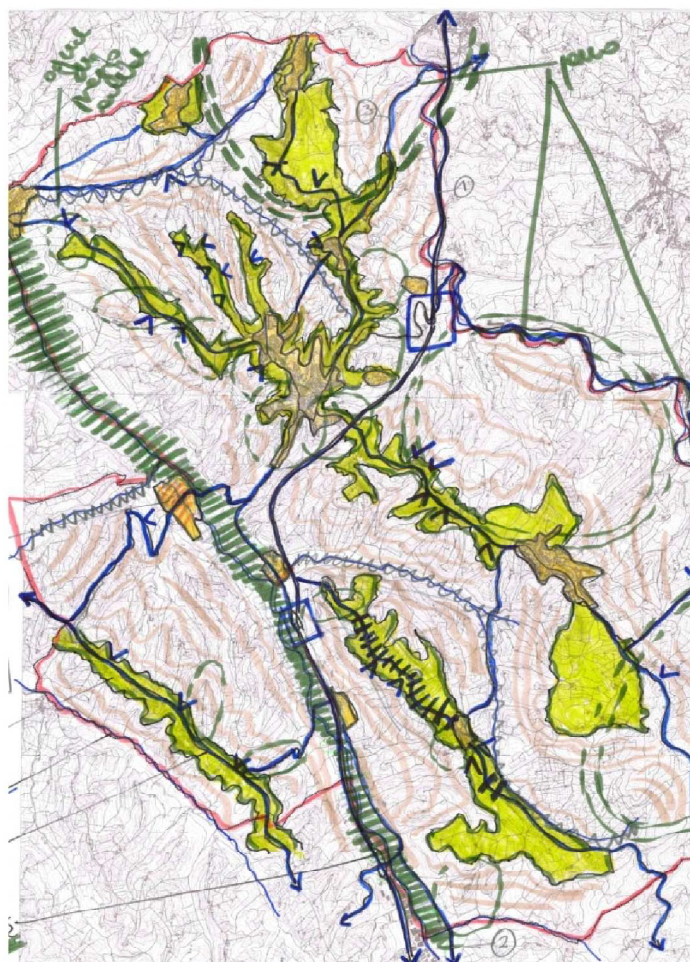
- c. L'organismo urbano ben organizzato e composto, identificabile all'interno di un disegno del tessuto insediativo riconoscibile e percepibile, laddove si distingue una buona qualità di base per tutto il territorio comunale.
- d. Il sistema delle centralità, laddove San Casciano Val di Pesa si definisce (e rappresenta) come una sorta di città policentrica, ovvero un sistema con più centri, come unità nella diversità. L'immagine di riferimento per il territorio è quindi quella di una rete o maglia di poli (nuclei, centri civici, ambiti centrali dell'urbanità e dell'identità del territorio) laddove non sussiste una forte gerarchia tra centro e nuclei esterni ma bensì una "equadistribuzione" della rappresentatività locale del territorio, anche dal punto di vista del livello della qualità

urbana.

- e. Le acque, il verde, le colline, come ricchezza dello spazio urbano; camminando per il paesaggio è facile vivere quella che la sociologia urbana chiama serendipity, ovvero "... la casualità, talvolta possibile, di trovare qualcosa mentre si sta cercando altro, e riconoscere quel qualcosa più importante di ciò che si stava cercando...".
- f. La qualità diffusa e l'assenza della periferia, dove la distribuzione (equa) in tutto il territorio comunale di servizi (di prossimità) e di elementi facenti parte della qualità urbana totale (mobilità lenta, arredo urbano, sicurezza, scarso degrado).

Le potenzialità (in termini progettuali) infine, che caratterizzano San Casciano Val di Pesa fanno riferimento invece a:

- a. un sistema ambientale da arricchire e valorizzare; se è vero che San Casciano Val di Pesa dispone di un patrimonio di biodiversità rilevante, è altrettanto vero che questo patrimonio non è valorizzato al massimo, e non è inserito all'interno di una rete che ne consenta la corretta fruizione;
- b. il sistema degli spazi aperti (rurali), il reticolo dell'acqua e la presenza nel territorio di una buona quota di elementi dell'architettura del paesaggio (ecotoni, filari...) consente di costruire un disegno di Piano che persegue questo obiettivo con efficacia;



- c. San Casciano Val di Pesa città della vivibilità per il sistema dei servizi e la possibile organizzazione policentrica si propone come ambito ove l'eccellenza dei servizi (qualità, distribuzione, accessibilità...) costituisca elemento sia di qualità interna che di attrazione verso l'esterno.
- d. le relazioni che nascono dal potenziamento della ferrovia e dal sistema della mobilità; può costituire una opportunità ulteriore per il potenziamento (anche diversificato come domanda) della mobilità, locale e territoriale;
- e. capacità attrattiva della città per le attività economiche costituisce obiettivo potenziale che ha a che vedere con l'ulteriore miglioramento della qualità urbana.

#### **6.4 Tra PS e PO - lo "zoning" attraverso la lettura dei TESSUTI del PIT-PPR**

Il PS ha effettuato la lettura, a partire dal PIT, dei morfotipi dell'insediamento locali. Tali morfotipi costituiscono l'embrione per il disegno della zonizzazione di Piano (nel Piano Operativo.)

Il Piano, dal punto di vista metodologico e di lettura del territorio, nell'ambito del territorio urbanizzato, ha distinto i tessuti edilizi secondo una classificazione costruita sulla base dei criteri metodologici di individuazione dei "Morfotipi delle Urbanizzazioni contemporanee stabiliti nell'abaco della III invariante del PITPPR.

Tali criteri consistono:

- a. nella individuazione della funzione prevalente (es. residenziale vs specialistica);
- b. nella lettura della struttura morfologica del tessuto (es. regolarità vs irregolarità degli isolati, continuità vs frammentazione delle cortine edilizie, leggibilità della gerarchia stradale, presenza e ampiezza di spazi di pertinenza;
- c. nella lettura delle forme di rapporto tra edilizia e strada;
- d. nella individuazione delle tipologie edilizie prevalenti
- e. nella lettura delle caratteristiche del margine.

Tutti gli interventi edilizi e urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi sono soggetti alle disposizioni, contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione, inerenti al morfotipo di appartenenza. Tali disposizioni discendono dai meccanismi di valutazione (valori/criticità) individuati dal PIT-PPR e perseguono i relativi obiettivi di qualità.

Dal punto di vista metodologico si è provveduto a:

- a. allineare e convertire i tessuti del RU con quelli del PIT.
- b. revisionare la relativa normativa (tessuto per tessuto)
- c. predisporre la stesura di una bozza sulla base delle carte del RU



La considerazione generale è che l'articolazione del PIT è basata su un'analisi dei tessuti urbani, intendendo con questo termine "una parte della città distinguibile dal resto in base a caratteri di omogeneità ed elementi di uniformità tali da prevalere sulle differenze." La base di partenza (RU previgente) era invece più quella di una analisi dal punto di vista tipologico (ville, villini, palazzine, schiere, linee, ecc.). Pertanto, il criterio utilizzato è stato quello di tentare una "congiunzione" e "messa a sistema" dei tessuti del PIT con la classificazione tipologica del RU previgente. La classificazione dei morfotipi urbani comprende:

**Morfotipi della città storica** (questa classe non è compresa nell'elenco del PIT-PPR, che affronta il tema delle forme dell'urbanizzazione contemporanea)

C.S. – tessuto dei centri e nuclei storici: tessuti consolidati che caratterizzano l'impianto originario del territorio costruito.

**Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista**

T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

T.R.5 - Tessuto puntiforme

T.R.6 - Tessuto a tipologie miste.

T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine

T.R.8 - Tessuto lineare - a pettine o ramificato – aggregazioni

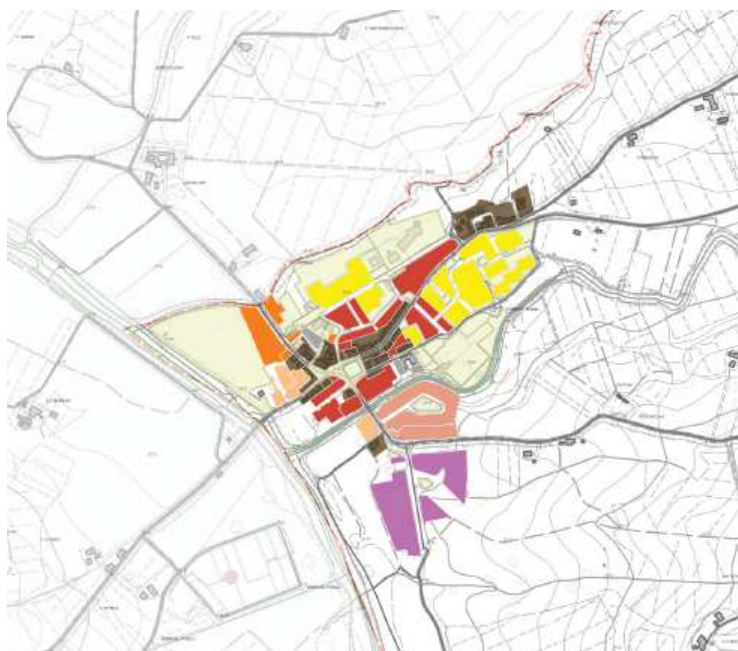
T.R.12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani

**Morfotipi della città produttiva e specialistica**

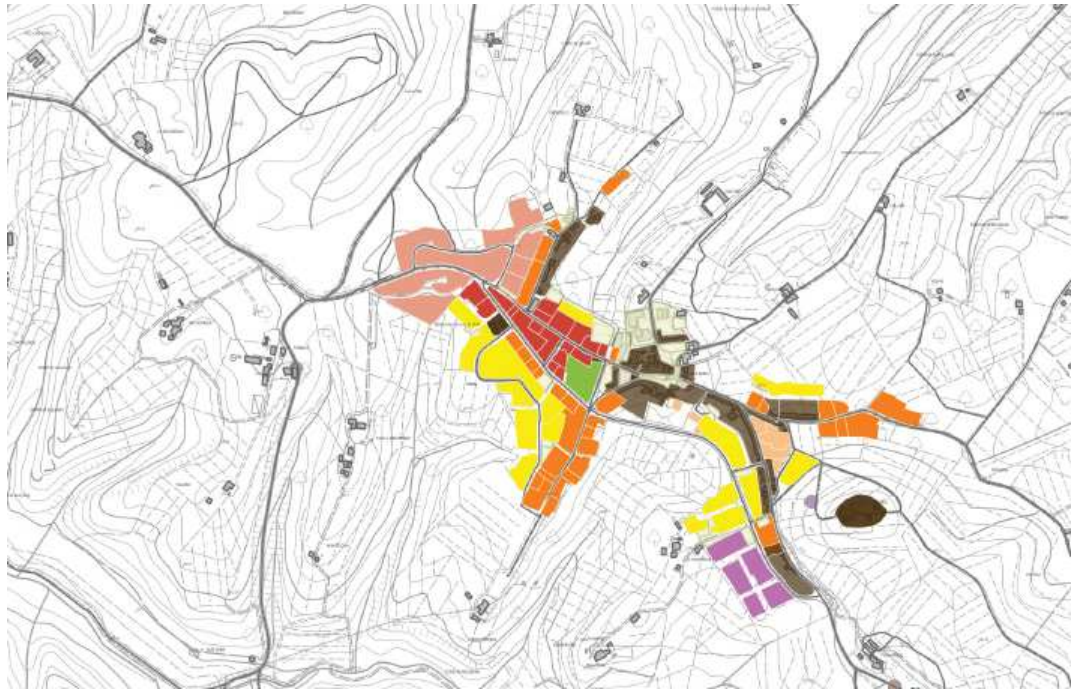
T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

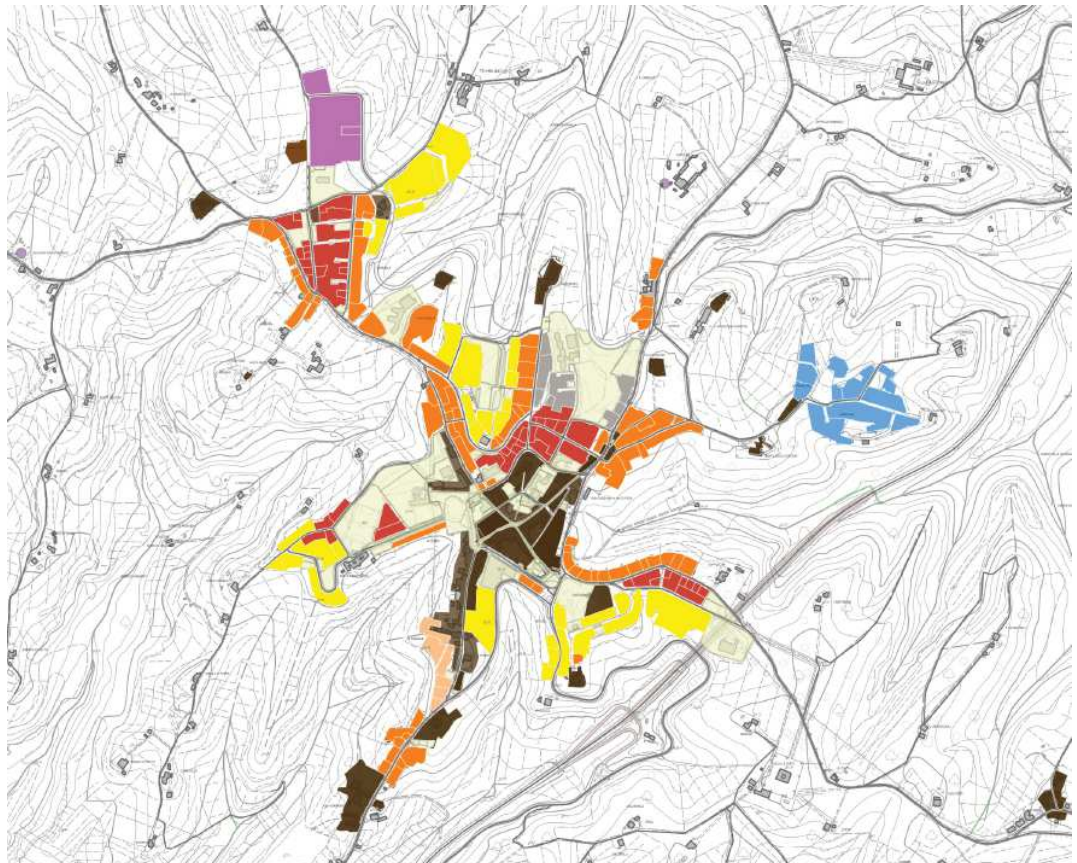
*Cerbaia*



*Mercatale*



*San Casciano*



## 7. DIMENSIONAMENTO

### 7.1 Il Quadro Previsionale Strategico

Per produrre il dimensionamento della presente variante generale al Piano Strutturale è proceduto in primis a valutare lo stato di attuazione del PS vigente risultante dall'ultima variante tematica approvato con deliberazione del C. C. n. 41 del 19/06/2017 in base a quanto attuato in esecuzione delle previsioni di trasformazione del RUC approvato con deliberazione C.C. n. 43 del 18/06/2012 e successive varianti.

Il monitoraggio è stato effettuato per UTOE così come definite nel Piano Strutturale, ovvero:

- a) UTOE 1 – Sistema collinare;
- b) UTOE 2 – Crinale principale;
- c) UTOE 3 – Montefiridolfi e Campoli;
- d) UTOE 4 – Fondovalle della Pesa;
- e) UTOE 5 – Versante San Pancrazio.

Nelle seguenti tabelle sono riportati i dati relativi al dimensionamento del Piano Strutturale ad oggi vigente e la proposta di dimensionamento della presente variante generale. Le superfici massime previste dal PS sono riportate nell'ultima colonna. Tale dato è confrontato con il dimensionamento della precedente variante al PS approvata nel 2017 riportato nella prima colonna. Infine nelle colonne centrali sono riportati i dati relativi all'attuazione del PS previgente, nel periodo tra il 2016 e il 2018; la superficie recuperata dal RUC vigente in quanto non attuata; la superficie residua.

Il dimensionamento del PS è suddiviso in relazione alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale commercio all'ingrosso e depositi;
- c) commercio e medie strutture di vendita;
- d) turistico-ricettivo;
- e) direzionale e di servizio;

Per quanto riguarda la lettera c) questa riunisce in un unico dato la categoria del commercio a dettaglio con quella del commercio all'ingrosso, in quanto la precedente strumentazione urbanistica non prevedeva la suddivisione tra le due categorie prevista dalla LR 65/2014. Nelle NTA del nuovo PS le tabelle del dimensionamento prevedono invece tale suddivisione.

Relazione illustrativa generale

<b>UTOE 1</b>						
<b>1- Territorio urbanizzato (Chiesanuova – La Romola – Sant'Andrea – Montecapri)</b>						
Funzioni	Dimensionamento PS 2016	SUL prelevata dal 1/01/2016 al 01/10/2018	sul recuperata dal RUC perché non attuata (at e peq)	<b>SUL residua</b>	SUL ancora impegnata dal RUC (AT per le quali non sono scaduti i 5 anni)	Nuova SE proposta per nuova costruzione
Residenziale	1.687		5.300	<b>6.987</b>		8.000
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	138.400	0	55.700	<b>194.100</b>		30.000
Commercio e medie strutture di vendita	2.000	0		<b>2.000</b>		3.000
Turistico ricettiva	4.000		1.000	<b>5.000</b>		5.000
Direzionale compreso att. private di servizio	2.000	388		<b>1.612</b>		2.500
<b>2 -Territorio aperto – dimensionamento da conferenza dei servizi</b>						
territorio aperto – dimensionamento da conferenza dei servizi						
Funzioni	SUL prevista nella conferenza dei servizi variante PS 2016	SUL prevista conferenza dei servizi 2018	TOTALE			
Residenziale						
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi		1.900	1900			
Commercio e medie strutture di vendita		400	400			
Turistico ricettiva		2.950	2.950			
Direzionale compreso att. private di servizio		2.800	2.800			

<b>UTOE 2</b>						
<b>1 -Territorio urbanizzato (San Casciano VP, Mercatale, Talente, Croce di Via, Calcinaia)</b>						
Funzioni	Dimensionamento PS 2016	SUL prelevata dal 1/01/2016 al 01/10/2018	sul recuperata dal RUC perché non attuata	<b>SUL residua</b>	SUL ancora impegnata dal RUC (AT per le quali non sono scaduti i 5 anni)	Nuova SE proposta per nuova costruzione
Residenziale	459		16.105	<b>16.564</b>	1.600	30.000
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	16.477		7.658	<b>24.135</b>		25.000
Commercio e medie strutture di vendita	1.026		4.000	<b>5.026</b>		10.000
Turistico ricettiva	12.525		2.475	<b>15.000</b>		15.000
Direzionale compreso att. private di servizio	1.171		7.850	<b>9.021</b>	300	15.000
<b>2 -Territorio aperto – dimensionamento da conferenza dei servizi</b>						
Funzioni	SUL prevista nella conferenza dei servizi variante PS 2016	SUL prevista conferenza dei servizi 2018	TOTALE			
Residenziale						
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi		7.000	7.000			
Commercio e medie strutture di vendita						
Turistico ricettiva		1.650	1650			
Direzionale compreso att. private di servizio						

Relazione illustrativa generale

<b>UTOE 3</b>						
<b>1 -Territorio urbanizzato (Montefiridolfi)</b>						
Funzioni	Dimensionamento PS 2016	SUL prelevata dal 1/01/2016 al 01/10/2018	sul recuperata dal RUC perché non attuata	<b>SUL residua</b>	SUL ancora impegnata dal RUC (AT per le quali non sono scaduti i 5 anni)	Nuova SE proposta per nuova costruzione
Residenziale	2.058		1.000	<b>3.058</b>		5.000
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	1.000			<b>1.000</b>		1.500
Commercio e medie strutture di vendita	1.000			<b>1.000</b>		1.000
Turistico ricettiva	2.000			<b>2.000</b>		2.000
Direzionale compreso att. private di servizio	600			<b>600</b>		1.000
<b>1- Territorio aperto – dimensionamento da conferenza dei servizi</b>						
Funzioni	SUL prevista nella conferenza dei servizi variante PS 2016	SUL prevista conferenza dei servizi 2018	TOTALE			
Residenziale						
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi						
Commercio e medie strutture di vendita						
Turistico ricettiva	350		350			
Direzionale compreso att. private di servizio						

<b>UTOE 4</b>						
<b>1- Territorio urbanizzato (Bargino, Calzaiole, Ponterotto)</b>						
Funzioni	Dimensionamento PS 2016	SUL prelevata dal 1/01/2016 al 01/10/2018	sul recuperata dal RUC perché non attuata	<b>SUL residua</b>	SUL ancora impegnata dal RUC (AT per le quali non sono scaduti i 5 anni)	Nuova SE proposta per nuova costruzione
Residenziale	11.739	450	4.430	<b>15.719</b>	500	16.000
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	33.743		6.678	<b>40.421</b>		50.000
Commercio e medie strutture di vendita	1.613			<b>1.613</b>		10.000
Turistico ricettiva	3.700			<b>3.700</b>		4.000
Direzionale compreso att. private di servizio	1.085		1.200	<b>2.285</b>		5.500
<b>1- Territorio aperto – dimensionamento da conferenza dei servizi</b>						
SUL prevista nella conferenza dei servizi variante PS 2016	SUL prevista conferenza dei servizi 2018	TOTALE				
150		150				
10.600		10.600				

Relazione illustrativa generale

<b>UTOE 5</b>						
<b>1 - Territorio urbanizzato (San Pancrazio)</b>						
Funzioni	Dimensionamento PS 2016	SUL prelevata dal 1/01/2016 al 01/10/2018	sul recuperata dal RUC perché non attuata	<b>SUL residua</b>	SUL ancora impegnata dal RUC (AT per le quali non sono scaduti i 5 anni)	Nuova SE proposta per nuova costruzione
Residenziale	955		1.920	<b>2.875</b>		3.000
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	1.000			<b>1.000</b>		2.000
Commercio e medie strutture di vendita	250			<b>250</b>		500
Turistico ricettiva	1.000			<b>1.000</b>		1.000
Direzionale compreso att. private di servizio	1.000			<b>1.000</b>		1.500
<b>2 - Territorio aperto – dimensionamento da conferenza dei servizi</b>						
SUL prevista nella conferenza dei servizi variante PS 2016	SUL prevista conferenza dei servizi 2018	TOTALE				
	600	600				
	10.600	10.600				



## 7.2 Servizi e dotazioni territoriali pubbliche

In applicazione dei disposti della LR 65/2014 (art.92 comma 4 lettera “d”) è stata effettuata la ricognizione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968.

Richiamato l'allegato b) della presente relazione, la popolazione residente nel Comune di San Casciano in Val di Pesa al 2017 risulta 17.173 abitanti. Dall'analisi contenuta nell'allegato sopra detto si evidenzia un tasso di crescita annuo della popolazione di circa lo 0,12%. La Domanda di standard è stata calcolata rispetto agli abitanti esistenti al 2018 calcolati incrementando il dato del 2017 dello 0,12% per un totale complessivo di 17.194.

Il totale complessivo degli abitanti al 2018 è stato suddiviso tra le cinque UTOE esistenti sulla base del numero degli abitanti esistenti in ogni frazione appartenente all'UTOE di riferimento.

<i>Località</i>	<i>ab. 2017</i>
Bargino	815
Capoluogo	7661
Cerbaia	1647
Chiesanuova	822
Mercatale	3053
Montefiridolfi	614
La Romola	929
San Pancrazio	747
Spedaletto	885
Totale comune	17173

### Popolazione per UTOE al 2017

<i>UTOE</i>	<i>ab. 2017</i>
1 – Chiesanuova, La Romola	1751
2 – Capoluogo, Mercatale, Spedaletto	11599
3 - Montefiridolfi	614
4 – Bargino, Cerbaia	2462
5 – San Pancrazio	747
totale	17173

## Popolazione per UTOE al 2018 con l'incremento dello 0,12%

<i>UTOE</i>	<i>ab. 2018</i>
1 – Chiesanuova, La Romola	1753
2 – Capoluogo, Mercatale, Spedaletto	11613
3 - Montefiridolfi	615
4 – Bargino, Cerbaia	2465
5 – San Pancrazio	748
Totale	17194

Ipotizzando una presunta validità del Piano Strutturale di almeno dieci anni, in base al dimensionamento previsto per la destinazione residenziale di nuova Superficie Edificabile (SE), valutato un abitante insediabile ogni mq. 30 di SE, si può ipotizzare la popolazione residente al 2028:

<i>UTOE</i>	<i>ab. 2028</i>
1 – Chiesanuova, La Romola	2020
2 – Capoluogo, Mercatale, Spedaletto	12613
3 - Montefiridolfi	621
4 – Bargino, Cerbaia	2998
5 – San Pancrazio	881
totale	19379

Visto l'allegato c) della presente relazione, si riportano nelle seguenti tabelle, le dotazioni di standard esistenti ed il calcolo degli standard richiesti dal DM 1444/68 in base alla popolazione ipotizzata come esistente nel 2018 e gli standard richiesti dalla norma per il 2028 sulla base della previsione di sviluppo data dal dimensionamento.

**UTOE 1**

	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	2.084	48.902	8403	24.446
Standard necessari per 1753 ab (anno 2018)	7.888,5	3.506	4.382,5	15.777
Carenza/avanzo	<b>-5804,5</b>	45.396	4020,5	8.669

Proiezione al 2028 calcolando l'incremento di abitanti in base alla Superficie edificabile residenziale prevista nel dimensionamento del Piano Strutturale

	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	2.084	48.902	8403	24.446
Standard necessari per 2020 ab (anno 2028)	9.090	4.040	5.050	18.180
Carenza/avanzo	<b>-7.006</b>	44.862	3353	6.266

**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	42.222	72375	55.211	196.358
Standard necessari per 11.613 ab(anno 2018)	52.258,5	23.226	29.032,5	104.517
Carenza/avanzo	<b>-10.036,5</b>	49.149	26.178,5	91.841

Proiezione al 2028 calcolando l'incremento di abitanti in base alla Superficie edificabile residenziale prevista nel dimensionamento del PS.

	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	42.222	39.789	52.615	176.914
Standard necessari per 12.613 ab (anno 2028)	56.758,5	25.226	31.532,5	113.517
Carenza/avanzo	<b>-14.536,5</b>	47.149	23.678,5	82.841

**UTOE 3**

	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	1.624	3.765	4.052	16.366
Standard necessari per ab 615(anno 2018)	2.767,5	1230	1.537,5	5.535
Carenza/avanzo	<b>- 1.143,5</b>	2.535	2.514,5	10.831

Proiezione al 2028 calcolando l'incremento di abitanti in base alla Superficie edificabile residenziale prevista nel dimensionamento del PS.

	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	1.624	3.765	4.052	16.366
Standard necessari per 782 ab (anno 2028)	3.519	1.564	1.955	7.038
Carenza/avanzo	<b>-1.895</b>	2.201	2.097	9.328



**UTOE 4**

	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	15.538	52.070	55.011	137.184
Standard necessari per ab 2.465(anno 2018)	11.092,5	4.930	6.162,5	22.185
Carenza/avanzo	<b>4445,5</b>	47.140	48.848,5	114.999

Proiezione al 2028 calcolando l'incremento di abitanti in base alla Superficie edificabile residenziale prevista nel dimensionamento del PS.

	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	15.538	52.070	55.011	137.184
Standard necessari per ab 2998(anno 2028)	13.491	5.996	7.495	26.982
Carenza/avanzo	<b>2.047</b>	46.074	47.516	110.202

**UTOE 5**

	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	1.113	2.130	4.081	3.395
Standard necessari per ab 748(anno 2018)	3.366	1.496	1.870	6.732
Carenza/avanzo	<b>-2.253</b>	634	2.211	3.337

Proiezione al 2028 calcolando l'incremento di abitanti in base alla Superficie edificabile residenziale prevista nel dimensionamento del PS.

	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	1.113	2.130	4.081	3.395
Standard necessari per ab 915 (anno 2028)	4.117,5	1.830	2.287	8.235
Carenza/avanzo	<b>-3.004,5</b>	300	3.395	4.840

**Totale intero comune**

	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	62.581	179.242	126.758	377.749
Standard necessari per ab 17.194(anno 2018)	77.373	34.388	42.985	154.746
Carenza/avanzo	<b>-14.792</b>	144.854	83.773	223.003

Proiezione al 2028 calcolando l'incremento di abitanti in base alla Superficie edificabile residenziale prevista nel dimensionamento del PS.

	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	62.581	179.242	126.758	377.749
Standard necessari per ab 19.261(anno 2028)	86.674,5	38.522	48.152,5	173.349
Carenza/avanzo	<b>-24.093,5</b>	140.720	78.605,5	204.400

L'analisi della dotazione di standard esistenti nel nostro comune ha evidenziato, nel complesso, un abbondante superamento dei minimi totali richiesti dal DM 1444/68 ad eccezione delle aree per attrezzature scolastiche.

E' sostanziale prendere atto che tale dato va visto nella globalità del Comune, in quanto analizzarlo per UTOE è fuorviante. Gli edifici scolastici sono sostanzialmente accorpati nel capoluogo e nelle due frazioni maggiori in quanto solo in tali ambiti si riscontrano i numeri necessari per l'istituzione di complessi scolastici funzionanti e dotati delle infrastrutture necessarie. Maggiore attenzione va posta nell'ampliamento delle strutture dedicate alla prima infanzia, asili nido e scuole materne, ed infatti su questo tema negli ultimi anni si è posta l'attenzione dell'Amministrazione Comunale.

Le aree destinate a verde pubblico non sono tutte organizzate ed attrezzate a tale scopo, anche perché le caratteristiche del territorio sancascianese e delle sue aree urbanizzate, la fruibilità del territorio aperto, permettono di considerare il verde pubblico con maggior flessibilità rispetto a realtà di concentrazioni abitative più dense. L'attenzione quindi dovrà indirizzarsi nel creare aree a verde attrezzate effettivamente realizzabili ed integrate con il contesto.

La creazione del parco fluviale lungo il torrente Pesa, pur non rientrando negli standard, attua il disegno di rendere fruibili ed utilizzabili le aree destinate al tempo libero e alla "ricreazione".

Per quanto riguarda il dato dei parcheggi, anch'essi in notevole esubero rispetto a quanto richiesto dagli standard, occorre precisare che il decreto di riferimento è stato redatto in base alle necessità che emergevano alla fine degli anni 60, assolutamente non comparabili con i bisogni attuali che, invece, richiedono sempre una maggiore attenzione all'individuazione di aree adibite a parcheggio nei centri abitati.

In ultima analisi deve essere valutato quanto emerge dalle conclusioni dell'appendice b), ovvero un costante ma modesto incremento del numero dei residenti, dovuto al trasferimento nel Comune di persone adulte accompagnato da una parcellizzazione dei nuclei familiari. Dato che consente di affrontare la carenza di aree per l'istruzione in una prospettiva diversa, nell'ambito della programmazione comunale.

## 8. PARTECIPAZIONE E COMUNICAZIONE

L'Amministrazione nel processo di costruzione del piano e per garantire la massima partecipazione dei cittadini ha, per questo Nuovo PS, scelto di attivare una procedura di Avviso Pubblico (art.95 LR 64/2014) al fine di invitare i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del piano. All'Avviso hanno risposto cittadini singoli o associazioni per complessive 140 domande circa pervenute.

Tutte le istanze sono state considerate come contributi e come tali presi nella dovuta considerazione per la fase progettuale.

Per una trattazione esaustiva del tema della partecipazione e comunicazione si rimanda integralmente alla specifica relazione del Garante dell'informazione e partecipazione.



COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

AVVISO PUBBLICO

PER LA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI  
INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO CON VALENZA  
QUINQUENNALE

IL SINDACO

Premesso che:

- il Comune di San Casciano in Val di Pesa è dotato di Piano Strutturale approvato, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. Toscana 03.01.2005 n. 1, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16.03.2009.
- il Piano Strutturale è stato recentemente oggetto di variante tematica, ai sensi degli articoli 19 e 20 della LR 65/2014, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2017 con la quale il quadro conoscitivo è stato adeguato alle direttive del D.P.G.R. 53/R/2011, al P.G.R.A., è stato allineato al PTCP e, per gli argomenti di variante, è stato adeguato al PIT con valenza di Piano Paesaggistico;
- con deliberazione n. 43 del 18/06/2012 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico (BURT n. 31 del 01/08/2012);
- il Regolamento Urbanistico è stato oggetto delle seguenti varianti:
  - Variante approvata con deliberazione consiliare n. 71 del 30/09/2013 (BURT N. 45 del 06/11/2013);
  - Variante semplificata approvata con deliberazione consiliare n. 71 del 30/07/2015 (BURT n. 46 del 18/11/2015);
  - Variante alla scheda AT08 approvata con deliberazione consiliare n. 41 del 19/06/2017 (BURT n. 30 del 26/07/2017);
- in data 01/08/2017 sono decorsi cinque anni dall'efficacia del vigente R.U.C. e, fatta eccezione per le varianti per le quali non si è ancora esaurito il quinquennio, si è determinata la decadenza delle previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuti nel Regolamento Urbanistico;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 236 del 16/10/2017 è stata espressa la volontà dell'Amministrazione di redarre contemporaneamente entrambi gli strumenti pianificatori, Piano Strutturale e Piano Operativo (che sostituisce il Regolamento Urbanistico) al fine di lavorare alle scale adeguate di lettura del territorio e relativa pianificazione;
- con deliberazione della Giunta Comunale n.23 del 29/01/2018 l'Amministrazione ha dato i primi indirizzi utili alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo;
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 16 e n. 17 del 19/03/2018 sono stati avviati i procedimenti di formazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo;

Dato atto che:

## **APPENDICE**

**Allegato A: Il verbale conclusivo della Conferenza di Copianificazione**

**Allegato B: Abitanti, aziende e turismo del Comune di San Casciano Val di Pesa**

**Allegato C: Dotazione standard comunale**



Relazione illustrativa generale

Relazione illustrativa generale

**Allegato A: Il verbale conclusivo della Conferenza di Copianificazione**

Relazione illustrativa generale



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE  
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

*Conferenza di copianificazione*

**Oggetto: Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) - formazione dei nuovi Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale - Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 2018/390928 del 08/08/2018**

### **Verbale della riunione**

Il giorno 31/10/2018, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenute le Amministrazioni del **Comune di San Casciano Val di Pesa**, della **Città Metropolitana di Firenze** e della **Regione Toscana**, chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

**Per la Regione Toscana** è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

**La Città Metropolitana di Firenze**, è assente e ha inviato parere che si allega.

**Per il Comune di San Casciano Val di Pesa** è presente il sindaco Massimiliano Pescini.

Il comune di San Casciano Val di Pesa ha avviato il procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo rispettivamente con Delibere di consiglio comunale n. 16 e n.17 del 19 Marzo 2018.

Con nota prot. Reg. 2018/432918 del 17/09/2018, Il Comune ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano nuovo impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art.4 della legge regionale.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando i rappresentanti delle Amministrazioni comunali ad illustrare i contenuti del PO così come previsto all'art. 25 della L.R. 65/2014.

### **Previsioni dei nuovi Piano Strutturale e Piano Operativo oggetto dell'esame della conferenza di copianificazione**

Le previsioni di PS e PO che comportano consumo di suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 ed oggetto dell'esame della conferenza riguardano:

#### ***Area 5.1 - Casa del Sorriso Loc. Cerbaia***

L'area interessata dalla previsione è ubicata in località Cerbaia, a sud del centro abitato, in area a uso agricolo, caratterizzata da ambiti agricoli con presenza di elementi arborei e arborati lineari sui margini. Nel vigente RU l'area è individuata come Area di Trasformazione (AT39), destinata alla realizzazione di una struttura attrezzata destinata alla promozione dell'auto sufficienza di persone diversamente abili. Con i nuovi strumenti di pianificazione il Comune intende riconfermare tale previsione, riconoscendo il rilevante interesse pubblico dell'intervento dal punto di vista socio-culturale. E' prevista una struttura di circa 1.000 mq. di SUL su una Superficie Territoriale di 42.342 mq. con altezza pari a max. 4 ml. (1 piano) e con destinazione d'uso "Attrezzature

Collettive". La previsione ricade nell'ambito dell'area tutelata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, DM 31/05/2001 - GU 200/2001 Località "Ponterotto – Le Lame" ed aree limitrofe sita nel comune di San Casciano Val di Pesa.

### **Area 5.2 – Nuova area produttiva "D" in loc. Mercatale**

L'area individuata è ubicata nel margine insediativo a sud-est del centro abitato di Mercatale e costituisce un prolungamento di un ambito produttivo esistente, a contatto con il territorio aperto collinare a uliveto e con appezzamenti agricolo-produttivi. Tale area è già individuata come Area di Trasformazione a destinazione produttiva (ATP16) nel previgente RU, risulta già in parte occupata da attività di cantiere e depositi a cielo aperto e su di essa non insiste alcun vincolo di tipo paesaggistico o altro tipo di vincolo. Con i nuovi strumenti si intende confermare il completamento dell'ambito produttivo esistente, già in gran parte infrastrutturato, con la finalità di incentivare le piccole e medie imprese a realizzare contenitori posizionati in aree congrue ad un utilizzo artigianale e commerciale, anche permettendo una organizzazione idonea, in termini di spazi di sosta e di manovra. La previsione interessa una Superficie Territoriale pari a 11.893 mq con un rapporto di copertura del 50% ed un'altezza massima degli edifici pari a 10 ml.

La strategia di Piano prevede quindi la conferma della Scheda del previgente RU, con variazione della modalità di attuazione da Piano Urbanistico Attuativo a Progetto Unitario Convenzionato.

### **Area 5.3 – Edificio per rimessaggio macchine per la movimentazione di terre Loc. San Pancrazio**

L'area individuata è ubicata in località San Pancrazio, a sud del centro abitato, in area a uso agricolo con presenza di edificato a carattere isolato sul fronte strada principale e con accesso diretto da Via Malafrasca. La zona è a prevalente destinazione agricola, ed è caratterizzata dal tipico tessuto agricolo della campagna toscana. Sull'area non insiste nessun vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. La proposta progettuale è mirata alla razionalizzazione dell'uso e al ricovero dei mezzi necessari all'attività di lavorazione meccanico-agricole, di movimentazione terra e noleggio macchinari a terzi, attraverso l'individuazione di una nuova area produttiva e la realizzazione di un nuovo immobile. La scheda norma all'interno del nuovo edificio prevede inoltre la realizzazione di una zona a museo/esposizione delle antiche macchine agricole aperto pubblico. L'edificio di progetto prevede una sup. coperta di circa 600 mq. ed altezza massima 6 ml. su una Superficie Territoriale di circa 4.200 mq.

### **Area 5.4 – Ampliamento Stabilimento Laika loc. Ponterotto**

L'intervento riguarda l'ampliamento dell'area produttiva esistente, ubicata in loc. Ponterotto, destinata al settore della camperistica in cui è localizzato lo stabilimento Laika realizzato a seguito di un Protocollo di intesa per il consolidamento delle attività di Laika Caravans spa in Toscana" sottoscritto in data 13.06.2017 tra Regione Toscana, Comune di San Casciano Val di Pesa e ditta Laika Caravans Spa e successivamente oggetto di Accordo di pianificazione in data 14/02/2007 tra il Comune di San Casciano, la Regione e la Provincia di Firenze al fine di consentire l'inserimento dell'area da destinare alla realizzazione dello stabilimento Laika. Attualmente l'area industriale comprende un edificio già realizzato di superficie coperta di 30.967 mq.

Il nuovo PS/PO prevede, anche in riconoscimento del rilevante valore dell'area dal punto di vista socio-culturale ed economico, la possibilità di un ampliamento funzionale dell'attività esistente, al fine di potenziare la catena di lavoro dei prodotti e allo stesso tempo permettere un riordino degli spazi scoperti e di sosta dei veicoli. L'ampliamento del fabbricato previsto è pari al 35% della superficie coperta esistente (circa 10.800 mq.). La scheda norma prevede inoltre la possibilità di realizzare nell'ambito dell'area ampliata tettoie per il ricovero dei mezzi e deposito camper, il cui quantitativo non è ancora definito. Sono previsti inoltre i seguenti interventi:

- l'eliminazione del bacino posto entro l'attuale ambito produttivo della ditta, da ridestinare a deposito dei camper;
- l'ampliamento dell'ambito di pertinenza comprendendo tutto l'ambito di proprietà, compresa una porzione agricola posta nel settore ovest;
- la realizzazione e la cessione al comune nel settore ovest di un parco attrezzato;
- la realizzazione e la cessione di un percorso ciclopedonale di attraversamento del Fiume Pesa in collegamento alla zona sportiva della Botte.

### **Area 5.5 – Nuova zona produttiva "D" loc. Calzaiolo**

L'area è ubicata in località Calzaiolo, in prossimità dello svincolo di uscita/entrata dal Raccordo autostradale Firenze-Siena, in prossimità di un insediamento misto a destinazione produttiva, residenziale e a servizi. Con il nuovo Piano Operativo si intende introdurre la previsione di un ampliamento/completamento dell'area produttiva esistente di Calzaiolo, al fine di potenziare un'area a vocazione produttiva data anche la sua infrastrutturazione e

accessibilità alla rete viaria principale. Una gran parte dell'area ricade nel vincolo paesaggistico di cui all'art.142 c.1 lett.c del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (fiumi torrenti e corsi d'acqua).

La strategia di Piano prevede la realizzazione di una nuova area produttiva destinata a funzioni artigianali/industriali e servizi e dotata delle opportune misure di mitigazione paesaggistico-ambientali per una superficie territoriale di 46.000 mq ed un rapporto di copertura del 50% (altezza massima 10 ml.).

#### ***Area 5.6 – Edificio per imbottigliamento loc. Ponte di Gabbiano***

L'area individuata è ubicata in località Ponte di Gabbiano e fa riferimento all'ampliamento di attività produttive esistenti già presenti nel territorio. Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola, con scheda norma previgente (ATP 32). Con i nuovi strumenti si prevede la realizzazione di un nuovo impianto di imbottigliamento della produzione vitivinicola delle aziende di proprietà da individuarsi come attività produttiva in territorio rurale (art.64 c.1 lett d). La previsione interessa una Superficie Territoriale di 5.774 mq per la realizzazione di una struttura di 1500 mq di SUL ed un'altezza massima 6 ml. fuori terra.

#### ***Area 5.7 – Nuovo edificio commerciale-artigianale loc. Chiesanuova***

L'area è ubicata all'ingresso dell'abitato di Chiesanuova, lungo la direttrice per Cerbaia, su cui si affaccia. Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola ma in effetti si tratta di un ambito è già a carattere extra agricolo fortemente compromesso. Con i nuovi strumenti si intende andare a riclassificare tale ambito a destinazione commerciale-agricolo al fine di consentire un'attività di deposito e vendita di materiale ligneo. A tal fine è prevista la realizzazione di un manufatto a uso magazzino e deposito di legname, con dimensione pari a 400 mq di Superficie Coperta ed un'altezza massima pari a 6 ml., in area già compromessa dal punto di vista dell'utilizzo del suolo.

#### ***Area 5.8 – Nuovo centro ippico loc. Le Mandrie***

L'area è localizzata alle pendici del sistema collinare del capoluogo, delimitata a nord dal Fiume Greve, ad est dal Torrente Battaglio ed a Ovest dal Torrente Fossatino in Località Le Mandrie, con accesso diretto dalla Strada Chiantigiana. Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola, ed è parzialmente boscata, mentre con il nuovo PS e PO si intende consentire in tale ambito la realizzazione di un nuovo centro ippico (area destinata a servizi). I parametri progettuali di riferimento sono: Superficie Territoriale 30.321 mq e 1.800 mq di SUL da destinare ai vari manufatti utili all'attività. La scheda norma specifica che tali manufatti dovranno essere realizzati in materiali naturali, essere "decostruibili" e strettamente funzionali all'attività sportivo-ricreativa. In caso di dismissione dell'attività essi dovranno essere rimossi e dovrà essere ripristinato l'aspetto naturalistico

#### ***Area 5.9 – Nuovo deposito attrezzature loc. Le Mandrie***

L'area, limitrofa alla precedente previsione, si trova anch'essa in loc. Le Mandrie e nel vigente RU destinata ad attività produttive con possibile edificazione (ATP28). Con i nuovi PS e PO si intende eliminare tale previsione destinando l'intera area ad attrezzature collettive in diretto collegamento funzionale ed operativo con l'attigua area IC esistente (attrezzature di interesse collettivo) dove si trovano alcune strutture della società di servizi ambientali Alia. La previsione persegue l'obiettivo di una organizzazione efficiente dell'area limitrofa destinata ad attrezzature collettive attraverso l'ampliamento della zona IC sia come parcheggio che come deposito per attrezzature a servizio dell'azienda (Superficie territoriale interessata paria a 28.057 mq).

#### ***Area 5.10 – Nuovo campeggio loc. Chiesanuova***

In quest'area localizzata a sud dell'abitato di Chiesanuova ed attualmente classificata come agricola, con i nuovi PS e PO si intende prevedere la realizzazione di un Campeggio di tipo naturalistico con annesso parco giochi attrezzato-area ludica nell'area parzialmente boscata lungo strada. Il progetto prevede la realizzazione di un campeggio con strutture e piazzole per tende e camper ricavate negli spiazzi naturali liberi del sottobosco, lasciando intatto il bosco e le alberature; Il complesso ricettivo prevede la realizzazione di piazzole per tende (n?) dotate di attrezzature comuni (servizi igienici, docce) e colonnine per l'energia elettrica, un'area dedicata alla sosta dei camper (n?), camper service, bungalow per reception ed uffici, area ludica per bambini, area fitness all'aperto, bike park - noleggio biciclette e strutture annesse.

La Superficie territoriale interessata copre 72.710 mq e comprende una SUL pari a 950 mq. per la realizzazione di manufatti bungalow/case mobili in strutture prefabbricate, una SUL di 350 mq. da destinare a reception, uffici, servizi igienici, alloggio per il custode, lavanderia, bar/negozio ad uso del campeggio e la previsione di un'area campeggio per 300 posti letto (numero piazzole non specificato). La previsione interessa le seguenti aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004:



- art. 136: DM 31/01/1966 - GU 60/1966 “Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa”;
- art. 142 comma 1 lett.g) “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”;
- art. 142 comma 1 lett. c) “I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna” per la presenza del Torrente Sugana. Tale vincolo interessa solo una porzione dell'area di previsione.

#### ***Area 5.11 – Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera loc. San Casciano***

L'intervento, ubicato in area agricola ad ovest dell'abitato di San Casciano, riguarda l'ampliamento di una struttura ricettiva esistente in territorio rurale ed interessa le sue immediate pertinenze. In tale contesto, classificato area agricola nel RU, è previsto il potenziamento della struttura ricettiva attraverso la realizzazione, in prossimità della piscina, di un nuovo fabbricato da adibire a cucina/bar e annessa sala da pranzo (210 mq. di SUL) e di due nuovi fabbricati, anch'essi in prossimità della piscina, destinati ad ospitare nuove n.50 camere (1.440 mq. di SUL). E' prevista inoltre la riorganizzazione degli spazi di uso comune e degli spazi adibiti a parcheggio, con rivisitazione dei percorsi pedonali e carrabili e del complessivo contesto esterno pertinenziale.

#### ***Area 5.12 - 5.13 – Ampliamento di strutture turistico-ricettive loc. Mulinaccio***

Come la precedente le previsioni 5.12 e 5.13, ubicate in località Mulinaccio alle pendici del sistema collinare del capoluogo, interessano un ambito agricolo/ambientale caratterizzato dalla presenza di attività turistico ricettive. Nello specifico l'ambito nel vigente RU è classificata come area agricola, ma di fatto sono già presenti attività turistico-ricettiva e di ristorazione. Nello specifico della previsione 5.12 nel PS/PO è previsto il riconoscimento e riconferma dell'attuale Scheda norma del RU vigente (Scheda 2 Mulinaccio), con la previsione di un ampliamento dell'attività turistica nelle pertinenze del complesso esistente. Al fine di incrementare l'attuale dotazione di 20 posti letto è previsto l'ampliamento della SUL esistente (attraverso ampliamento del fabbricato esistente o nuovo edificio) fino ad una SUL massima di 500 mq. (n. 20 posti letto e n.10 camere). La previsione 5.13 limitrofa alla precedente riguarda l'ampliamento di una struttura ricettiva alberghiera esistente per complessivi 1.500 mq. di SUL che corrispondono ad ulteriori 60 posti letto (30 camere) rispetto agli attuali 30 posti letto.

Entrambe e previsioni ricadono in aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004:

- art. 136: - DM 31/01/1966 - GU 60/1966 “Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa”;
- DM 23/03/1970 - GU 101/1970a “Le zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata”.
- art. 142 comma 1 lett.c) “I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna” per la presenza del Torrente Greve.

#### **Rilievi**

In generale si rileva che in particolare per tutti gli interventi a destinazione produttiva il dimensionamento è stato espresso in superficie coperta o superficie edificabile. Si ricorda che, come previsto dalla vigente normativa regionale, il dimensionamenti delle previsione del PO deve essere espresso in SUL.

#### ***Previsione 5.1 - Area 5.1 - Casa del Sorriso Loc. Cerbaia***

Con riferimento alla previsione di tale struttura si rilevano potenziali criticità rispetto ai valori paesaggistici dell'area in cui insiste, riconosciuti dalla scheda di vincolo relativa al DM sopracitato e rispetto alle tutele ad essi riferite, con particolare riferimento ai seguenti obiettivi e direttive correlate di cui alla scheda di vincolo del PIT-PPR: Obiettivo 1.a.2 e direttiva correlata 1.b.4; Obiettivi 3.a.3, 3.a.4 e direttive correlate 3.b.2; Obiettivo 3.a.5; Obiettivo 3.a.7 e direttive correlate 3.b.10; Obiettivo 4.a.1, direttive e prescrizioni correlate.

Come evidenziato nel allegato parere del Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio l'area di intervento ricade in una porzione ancora integra del fondovalle del Pesa ed è inoltre limitrofa al Podere dell'Allagata, piccolo aggregato rurale già presente nel Catasto leopoldino, che insieme al suo intorno ha conservato nel tempo l'impronta originaria. Pertanto anche con riferimento alle disposizioni della scheda del DM si ritiene necessario che, ai fini di un miglior inserimento paesaggistico della previsione,

#### Previsione 5.4 – Ampliamento Stabilimento Laika loc. Ponterotto

Alla richieste di chiarimenti della conferenza in relazione all'ampliamento dello stabilimento Laika, l'amministrazione chiarisce che l'aumento della superficie coperta (10.800 mq.) utilizzato per l'ampliamento del fabbricato esistente interessa l'attuale sedime dello stabilimento, mentre la parte in ampliamenti è destinata alla realizzazione di depositi e tettoie/ricoveri per i camper di nuova fabbricazione.

#### Previsione 5.5 – Nuova zona produttiva "D" loc. Calzaiolo

Si rileva che gran parte dell'area interessata dalla previsione ricade nel vincolo di cui all'art.142 c.1 lett.c del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (fiumi, torrenti e corsi d'acqua), pertanto si prefigurano contrasti con la disciplina del PIT-PPR di cui all'Elaborato 8b ed in particolare con la prescrizione di cui all'art.8.3 lett. g): "...non sono ammesse nuove previsioni al di fuori del territorio urbanizzato di nuovi edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali".

#### Previsione 5.9 – Nuovo deposito attrezzature loc. Le Mandrie

Dai contenuti della scheda relativa a tale previsione non risulta chiaro se è prevista l'edificazione di strutture permanenti (deposito) oppure di strutture leggere per lo stoccaggio (tettoie, coperture e simili). Si fa presente che l'area interessata dalla previsione ricade interamente nel vincolo di cui all'art.142 c.1 lett.c del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (fiumi torrenti e corsi d'acqua), e di conseguenza ai sensi dell'art.8.3 lett. g) di cui all'Elaborato 8b del PIT-PPR "...non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, - di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento.

#### Previsione 5.10 – Nuovo campeggio loc. Chiesanuova

Tenuto conto del quadro vincolistico e dei valori ecologici, naturalistici e paesaggistici delle aree interessate, le forme di artificializzazione connesse alla previsione possono presentare potenziali criticità in relazione ai valori riconosciuti e alle tutele stabilite. Pertanto, ai fini della tutela paesaggistica, si ritiene necessario che l'intervento proposto abbia effettivamente la connotazione di un campeggio naturalistico che rispetti i caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi, con soluzioni che limitino le forme di artificializzazione ed evitino l'impermeabilizzazione dei suoli e la riduzione della funzionalità ecologica dell'area, con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e strutture di tipo leggero che garantiscano anche una "permeabilità visiva". Particolare attenzione deve essere prestata al trattamento delle superfici pavimentate (viabilità, parcheggi, piazzole, ...) per cui devono essere previste pavimentazioni ecologiche drenanti con soluzioni materiche innovative, tipo conglomerati con legante neutro ecologico, che ne mitigano l'impatto visivo, limitino l'impermeabilizzazione dei suoli e rispettino il carattere di naturalità e ruralità proprio del contesto. Inoltre nella progettazione dei parcheggi devono essere studiate soluzioni planimetriche articolate che assecondino la morfologia dei luoghi ed evitino la concentrazione in un'unica area di ampie dimensioni.

Inoltre, al fine di consentire una migliore valutazione dell'inserimento paesaggistico e degli impatti visivi, si ritiene necessario, nella redazione delle Schede di PO, uno studio delle visuali da e verso l'intervento, eventualmente dotandole di uno schema insediativo.

Infine, poiché nella scheda norma inserita in Relazione non viene espresso in modo articolato il dimensionamento della previsione turistico ricettiva distinguendo tra i posti letto destinati alle piazzole e quelli ai bungalow Si ritiene pertanto necessario chiarire se il numero di posti letto indicati in relazione (300 posti letto) sia comprensivo dei posti letto in bungalow/case mobili, o sia esclusivamente riferito alle piazzole per tende e camper.

#### Previsioni 5.12, 5.13 – Ampliamento struttura ricettiva in località Mulinaccio

Ai fini dell'ammissibilità di entrambi gli interventi di ampliamento delle attività turistiche presenti nell'area ai sensi dell'art. 8.3 - Prescrizioni della disciplina paesaggistica relativa alle fasce fluviali tutelate per legge ex art. 142 comma 1 lett.c), ricorda che, l'intervento proposto deve configurarsi come un effettivo ampliamento di edifici esistenti (art. 8.3.c *Interventi di trasformazione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, ammessi nel rispetto di specifiche condizioni*), rispettando pertanto i rapporti dimensionali e conformativi con i volumi esistenti. Venendo meno il presupposto di "ampliamento di edifici esistenti" e configurandosi l'intervento come nuova edificazione all'esterno del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 8.3.g non sono ammessi edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali.

Con riferimento alle direttive/prescrizioni di natura paesaggistica espresse in relazione a ciascuna delle previsioni sopra richiamate si rimanda all'allegato parere del Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio in cui tali valutazioni sono espresse in modo più approfondito.

## **Conclusioni**

**Visto** il parere di Città metropolitana di Firenze del 29/10/2018 prot. 49734 del 29/10/2018 che costituisce parte integrale del presente verbale;

**Visto** l'allegato contributo del Settore Programmazione Viabilità che costituisce parte integrale del presente verbale;

**Visto** l'allegato contributo del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio che costituisce parte integrale del presente verbale;

La Conferenza ritiene che le previsioni siano conformi a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

- **Area 5.1 - Casa del Sorriso Loc. Cerbaia** - l'impianto del nuovo complesso, dovrà essere opportunamente articolato planivolumetricamente e dimensionato in modo da renderlo coerente con le regole insediative storiche proprie del contesto, di cui il nuovo progetto deve rappresentare un'evoluzione, valutando le migliori soluzioni tipologiche. A tal proposito è necessario valutare attentamente gli impatti visivi sia dei nuovi fabbricati, che delle superfici accessorie (es. parcheggi) e delle opere di mitigazione previste (es. alberature e filari);
- **Area 5.4 – Ampliamento Stabilimento Laika loc. Ponterotto** - in relazione alla previsione di tettoie, ricoveri e depositi è opportuno che tali aspetti siano maggiormente definiti nella scheda norma, eventualmente corredandola di uno schema insediativo che indichi la possibile articolazione e posizione delle nuove strutture;
- **Area 5.5 – Nuova zona produttiva "D" loc. Calzaiolo** - per quanto attiene alla previsione di espansione dell'area produttiva si rilevano criticità rispetto alla Scheda d'ambito n.10 ed alla disciplina di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR. Si ritiene pertanto opportuno che l'amministrazione valuti l'opportunità di inserire tale previsione nel PS/PO solo a fronte di una concreta proposta di cui siano chiaramente valutabili gli effetti sul contesto territoriale e paesaggistico;
- **Area 5.9 – Nuovo deposito attrezzature loc. Le Mandrie** - è opportuno chiarire all'interno della scheda norma quali sono le strutture/attrezzature previste nell'area al fine di verificarne l'ammissibilità rispetto alle prescrizioni di cui all'art.8.3 lett. g) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR sopra richiamate. Si ritiene inoltre necessario valutare una riduzione del perimetro dell'area al fine di includervi solo le superfici effettivamente necessarie all'attività;
- **Area 5.10 – Nuovo campeggio loc. Chiesanuova** ai fini della tutela paesaggistica, si ritiene necessario che l'intervento proposto abbia effettivamente la connotazione di un campeggio naturalistico che rispetti i caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi, con soluzioni che limitino le forme di artificializzazione ed evitino l'impermeabilizzazione dei suoli e la riduzione della funzionalità ecologica dell'area, con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e strutture di tipo leggero che garantiscano anche una "permeabilità visiva". Particolare attenzione deve essere prestata al trattamento delle superfici pavimentate (viabilità, parcheggi, piazzole, ...) per cui devono essere previste pavimentazioni ecologiche drenanti con soluzioni materiche innovative, tipo conglomerati con legante neutro ecologico, che ne mitigano l'impatto visivo, limitino l'impermeabilizzazione dei suoli e rispettino il carattere di naturalità e ruralità proprio del contesto. Nella progettazione dei parcheggi devono essere studiate soluzioni planimetriche articolate che assecondino la morfologia dei luoghi ed evitino la concentrazione in un'unica area di ampie dimensioni. Al fine di consentire una migliore valutazione dell'inserimento paesaggistico e degli impatti visivi, è necessario, inoltre, che nella redazione delle Schede di PO, sia incluso uno studio delle visuali da e verso l'intervento, eventualmente dotandole di uno schema insediativo. Infine dovrà esserne limitata la realizzazione dei posti letto nei bungalow limitandola a massimo 30 posti letto e prescrivendone la realizzazione degli stessi in materiali leggeri ed ecocompatibili e la loro rimozione alla cessazione dell'attività;
- **Area 5.11 – Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera loc. San Casciano** – si ritiene opportuno integrare la disciplina relativa all'ampliamento del complesso turistico ricettivo prescrivendo che la realizzazione di nuovi

fabbricati avvenga in coerenza con le regole insediative e le tipologie edilizie proprie del complesso esistente al fine di rendere l'insediamento complessivamente più omogeneo;

- **Previsioni 5.12, 5.13 – Ampliamento strutture ricettiva in località Mulinaccio** ai fini dell'ammissibilità di entrambi gli interventi di ampliamento delle attività turistiche presenti nell'area nel caso in cui essi ricadano nel vincolo di cui art. 142 comma 1 lett.c) del Codice, ai sensi dell'art. 8.3 lett g) della disciplina del PIT-PPR elaborato 8b gli interventi proposti devono configurarsi come un effettivo ampliamento di edifici esistenti, rispettando pertanto i rapporti dimensionali e conformativi con i volumi esistenti;

Il Presidente Assessore Vincenzo Ceccarelli \_\_\_\_\_

CECCARELLI VINCENZO  
REGIONE TOSCANA/01386030488  
06.11.2018 11:08:56 UTC

Il legale rappresentante del Comune di San Casciano \_\_\_\_\_

PESCINI MASSIMILIANO  
COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA/00793229048;  
06.11.2018 11:07:01 UTC



**Oggetto:** Comune di San Casciano (FI) - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 per la formazione dei nuovi Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale - **Contributo tecnico.**

AI Settore Pianificazione del Territorio  
SEDE

In relazione alla richiesta pervenuta con nota prot. n. 466964 del 09/10/2018 dal *Settore Pianificazione del Territorio*, relativa alla convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'oggetto, si trasmette il seguente contributo tecnico di competenza.

Il contributo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, è relativo alla verifica di conformità delle previsioni che ricadono all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, al PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37/2015.

Tenuto conto della documentazione trasmessa e della fase del procedimento, il Settore esprime una valutazione di tipo preliminare, riservandosi di sviluppare le valutazioni di merito in sede propria ovvero tramite la conferenza paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT e dell'art. 31 della L.R. 65/2014, che valuterà la conformazione del suddetto strumento della pianificazione urbanistica ai contenuti del PIT, in maniera congiunta con gli organi ministeriali competenti.

#### **Previsione 5.1 – Ex ATRU39 RU previgente “Casa del Sorriso” in località Cerbaia**

La previsione è interessata dalla presenza di Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, DM 31/05/2001 - GU 200/2001 “Località “Ponterotto – Le Lame” ed aree limitrofe sita nel comune di San Casciano Val di Pesa”. La previsione inoltre è limitrofa ad area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 lett.c) per la presenza del Torrente Pesa, elemento identitario che connota fortemente il contesto in cui si inserisce l'intervento proposto con il suo caratteristico ecosistema fluviale.

La previsione presenta potenziali elementi di criticità rispetto ai valori paesaggistici dell'area in cui insiste, anche con riferimento a quelli riconosciuti dalla scheda di vincolo relativa al DM sopracitato.

La previsione è localizzata nella pianura alluvionale del Pesa che il PIT nella scheda di vincolo riconosce *caratterizzata da alta qualità e unicità del mosaico paesaggistico, in cui si alternano zone ancora integre e zone urbanizzate e interessate dalla localizzazione di insediamenti artigianali e industriali*. L'area di intervento ricade in una porzione ancora integra del fondovalle del Pesa ed è inoltre limitrofa al Podere dell'Allagata, piccolo aggregato rurale già presente nel Catasto leopoldino, che insieme al suo intorno ha conservato nel tempo l'impronta originaria, e parte del sistema di aggregati minori che punteggiano il fondovalle. Altro elemento critico di cui tenere debitamente conto è l'elevato grado di intervisibilità e la conseguente fragilità visuale dell'area.

La specifica disciplina d'uso relativa al DM è conseguentemente orientata alla tutela di tali valori riconosciuti e in particolare alla tutela della qualità, unicità e integrità del mosaico paesaggistico della pianura alluvionale del Pesa e dell'integrità percettiva delle ampie visuali da e verso, alla tutela degli insediamenti di valore storico-identitario, al mantenimento delle relazioni spaziali, figurative e percettive storicamente consolidate tra le varie componenti del contesto paesaggistico.

In particolare si richiamano le seguenti disposizioni della scheda di vincolo:

- Obiettivo 1.a.2 e direttiva correlata 1.b.4; Obiettivi 3.a.3, 3.a.4 e direttive correlate 3.b.2; Obiettivo 3.a.5; Obiettivo 3.a.7 e direttive correlate 3.b.10; Obiettivo 4.a.1, direttive e prescrizioni correlate.

Con riferimento alla Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n. 10 “Chianti”, la previsione presenta potenziali criticità rispetto alle disposizioni relative ai seguenti temi: tutela dei valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici del sistema di Fondovalle della Pesa e conseguente contenimento delle espansioni al di fuori del





territorio urbanizzato; rispetto delle regole insediative storiche e della qualità delle visuali; tutela dell'integrità morfologica degli aggregati minori di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale e della loro relazione con l'intorno territoriale evitando eventuali trasformazioni che ne snaturino il contesto (con riferimento al limitrofo Podere dell'Allagata).

Si richiamano in particolare le seguenti disposizioni: - Direttive 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 correlate all'Obiettivo 1; Direttive 2.2, 2.4, 2.8 correlate all'Obiettivo 2.

Si richiama inoltre l'obiettivo generale della IV invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali" di cui all'art. 11 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, da perseguirsi in particolare mediante *a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale; d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate)[...]*.

Tutto ciò considerato, al fine del superamento delle potenziali criticità individuate dal PIT sopra richiamate e di un miglior inserimento paesaggistico, l'impianto del nuovo complesso dovrà essere opportunamente dimensionato e articolato planivolumetricamente in modo da costituire una evoluzione coerente con le regole insediative storiche proprie del contesto, lette nelle componenti e relazioni principali quali allineamenti, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti. Inoltre specifica attenzione deve essere prestata allo studio delle visuali valutando gli impatti visivi sia dell'edificato che degli spazi pertinenziali e delle eventuali opere di mitigazione (quali alberature e filari), al fine di non alterare negativamente la percezione d'insieme del contesto paesaggistico. Nella progettazione delle aree a parcheggio devono essere studiate soluzioni planimetriche articolate che evitino la concentrazione in un'unica area di ampie dimensioni, nonché soluzioni tecnologiche che limitino l'impermeabilizzazione dei suoli e l'impatto visivo, nel rispetto del carattere di ruralità dei luoghi.

#### **Previsione 5.5 – Nuova zona D in località Calzaiolo**

La previsione presenta rilevanti aspetti di criticità principalmente in quanto comporta la trasformazione di un'ampia area di pertinenza fluviale attualmente agricola (vigneti), posta ai margini dell'esistente insediamento produttivo del Calzaiolo lungo la superstrada Firenze-Siena, in un'area produttiva, con conseguente artificializzazione del fondovalle e alterazione degli ecosistemi fluviali della Pesa.

Il PIT nella Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 10 "Chianti" individua come criticità tali processi di artificializzazione del fondovalle della Pesa con perdita di ulteriori aree agricole per la realizzazione di aree produttive lungo i principali assi stradali e in aree di pertinenza fluviale. Inoltre la II invariante strutturale del PIT "I caratteri ecosistemici del paesaggio" classifica l'area all'interno del "Corridoio fluviale da riqualificare", nel quale vanno ridotti i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale al fine di migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale.

La previsione impegna inoltre una superficie territoriale consistente, sia in valore assoluto che in relazione alla consistenza e ai rapporti dimensionali dell'insediamento produttivo esistente.

Elementi di criticità si segnalano anche in riferimento agli aspetti percettivi dell'intervento produttivo, posto in un'area a elevata intervisibilità, che intercetta le visuali panoramiche da e verso il paesaggio fluviale, il paesaggio agricolo di fondovalle e le quinte collinari.

La previsione è parzialmente interessata dai seguenti Beni paesaggistici:

- area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 lett.c) del D.lgs 42/2004 per la presenza del Torrente Pesa;
- aree e immobili di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, DM 23/03/1970 - GU 101/1970a "Le zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano Val di"





*Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata”.*

In particolare, per la porzione ricadente all'interno delle aree fluviali tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 lett.c) del D.lgs 42/2004, la previsione è in contrasto con la prescrizione 8.3.g della Disciplina dei Beni Paesaggistici che non ammette nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali, e con la prescrizione 8.3.h che non ammette l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Inoltre, con riferimento alla Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui alla scheda di vincolo relativa al DM sopra richiamato, la previsione presenta criticità in particolare rispetto alle seguenti disposizioni:

- direttiva 2.b.2 [...] evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo;
- direttiva 4.b.2. [...] salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità; [...] evitare l'impegno di suolo non edificato, con particolare riferimento agli insediamenti produttivi e artigianali, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo.
- prescrizione 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che [...] non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

Si richiamano di seguito gli Indirizzi per le politiche e le disposizioni della Disciplina d'uso della Scheda d'ambito rispetto alle quali la previsione presenta elementi di criticità:

#### Indirizzi per le politiche

*14. adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione e disincentivare gli ulteriori processi di urbanizzazione con perdita di suolo agricolo, mantenendo i residuali varchi nell'edificato e recuperando livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale.*

#### Disciplina d'uso

*Direttiva 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. [...]*

*Direttiva 2.8 - tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle, in particolare della Greve e della Pesa, così come individuati nella carta dei sistemi morfogenetici (FON).*

#### Orientamenti:

- limitare i fenomeni di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli (anche al fine di favorire la ricarica degli acquiferi) e la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”.

#### **Previsione 5.9 – Ex ATP28 Attrezzature di interesse comune – Nuovo deposito attrezzature in località Le Mandrie**

La previsione presenta aspetti di criticità connessi alla sua localizzazione in area di pertinenza fluviale della Greve, per cui si richiamano in linea generale le considerazioni espresse per la previsione 5.5, con riferimento alla Scheda d'Ambito n. 10 “Chianti” e al “Corridoio fluviale da riqualificare”.

La previsione risulta completamente ricompresa in area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 lett.c) del D.lgs 42/2004, nonché in area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 con DM 31/01/1966 - GU 60/1966 “Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa” .



La destinazione d'uso prevista per l'intera area è *ad attrezzature collettive in diretto collegamento funzionale ed operativo con l'attigua area IC esistente*; nel paragrafo "Descrizione dell'intervento" della Relazione Illustrativa si fa riferimento alla realizzazione di parcheggio, deposito per attrezzature a servizio dell'azienda Alia, nonché, nelle "Prescrizioni specifiche" alla realizzazione di manufatti e immobili e nella griglia di coerenza con il PIT a manufatti a 1 piano.

Si fa presente che la prescrizione art. 8.3.g della Disciplina dei Beni Paesaggistici relativa alle aree fluviali tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 lett.c) del D.lgs 42/2004 non ammette *nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, - di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento.*

Inoltre la prescrizione 8.3.h non ammette *l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.*

Ai fini della verifica dell'ammissibilità degli interventi ai sensi della prescrizione di cui all'art. 8.3.g., è necessario che la A.C. chiarisca in modo puntuale la specifica destinazione dell'area e le attività nonché le strutture/attrezzature ivi previste.

Inoltre, con riferimento alla Scheda di vincolo relativa al sopra citato DM, la previsione presenta potenziali criticità in particolare rispetto alle seguenti disposizioni:

- Obiettivo 2.a.3 *Tutelare gli ecosistemi fluviali;*
- Obiettivo 3.a.3 e direttive correlate 3.b.2 in particolare punti 2 e 6;
- Prescrizione 3.c.3 *[...] 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;*
- Obiettivo 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, direttive correlate 4.b.2 e prescrizioni in particolare 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.*

#### **Previsione 5.10 – Nuovo campeggio naturalistico in località Chiesanuova**

L'area ha una connotazione agricola e boschiva ed è parzialmente interessata dall'ecosistema torrentizio del T. Sugana. Le superfici boscate presenti sono individuate dalla Carta della rete ecologica regionale (II invariate strutturale del PIT-PPR) all'interno dei "Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati". Alle aree agricole ad elevata concentrazione di *nuclei di connessione ed elementi forestali isolati* il PIT riconosce un ruolo strategico di direttrici di connettività tra nodi o matrici forestali.

La previsione interessa inoltre aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004:

- art. 136: DM 31/01/1966 - GU 60/1966 "Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa";
- art. 142 comma 1 lett.g) "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227";
- art. 142 comma 1 lett. c) "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" per la presenza del Torrente Sugana. Tale vincolo interessa solo una porzione dell'area di previsione.

Tenuto conto del quadro vincolistico e dei valori ecologici, naturalistici e paesaggistici delle aree interessate, le forme di artificializzazione connesse alla previsione possono presentare potenziali criticità in relazione ai valori riconosciuti e alle tutele stabilite. Gli interventi devono rispettare le disposizioni della Disciplina paesaggistica contenute negli artt. 8 e 12 dell'Elaborato 8B e nella Scheda di vincolo riferibili alla previsione. Si richiamano in particolare:

Elaborato 8B:



- Direttiva 12.2 b.3 “evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed esteticoperceptivi”;

- Prescrizioni 12.3 a “Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: 1- non comportino l’alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici ..., e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici...; 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico”; 12.3.b “Non sono ammessi: ... 2 – l’inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.”

#### Scheda di vincolo DM 31/01/1966 - GU 60/1966:

- Obiettivi 2.a.1, 2.a.2, 2.a.3, direttiva 2.b.1, prescrizioni 2.c.1, 2.c.2, 2.c.3;

- Obiettivo 3.a.3, direttiva 3.b.2 (punti 2 e 6), prescrizione 3.c.3 punto 6 (aree di sosta e parcheggio).

Ai fini della tutela paesaggistica si ritiene necessario che l’intervento proposto abbia effettivamente la connotazione di un campeggio naturalistico che rispetti i caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi, con soluzioni che limitino le forme di artificializzazione ed evitino l’impermeabilizzazione dei suoli e la riduzione della funzionalità ecologica dell’area, con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e strutture di tipo leggero che garantiscano anche una “permeabilità visiva”.

Particolare attenzione deve essere prestata al trattamento delle superfici pavimentate (viabilità, parcheggi, piazzole, ...) per cui devono essere previste pavimentazioni ecologiche drenanti con soluzioni materiche innovative, tipo conglomerati con legante neutro ecologico, che ne mitigano l’impatto visivo, limitino l’impermeabilizzazione dei suoli e rispettino il carattere di naturalità e ruralità proprio del contesto. Inoltre nella progettazione dei parcheggi devono essere studiate soluzioni planimetriche articolate che assecondino la morfologia dei luoghi ed evitino la concentrazione in un’unica area di ampie dimensioni.

Inoltre si chiede di chiarire se il numero di posti letto indicati in relazione (300 posti letto) sia comprensivo dei posti letto in bungalow/case mobili e di valutare l’opportunità di prevedere esclusivamente piazzole per tende e camper evitando bungalow/case mobili.

Ai fini della valutazione dell’inserimento paesaggistico e degli impatti visivi, si ritiene necessario, nella redazione delle Schede di PO, uno studio delle visuali da e verso l’intervento e uno schema insediativo.

#### **Previsione 5.11 – Potenziamento struttura ricettiva in località San Casciano**

La previsione proposta è localizzata in ambito agricolo nelle pertinenze della struttura “Villa I Barronci Resort & Spa” ed è interessata dal vincolo paesaggistico di cui all’art. 136 del D.lgs 42/2004, DM 31/05/2001 - GU 200/2001 “Località “Ponterotto – Le Lame” ed aree limitrofe sita nel comune di San Casciano Val di Pesa”.

Il nucleo originario di tale struttura è una Villa del XIII secolo intorno alla quale si è sviluppato il Podere di Barronci. Le aree agricole circostanti sono individuate dalla Carta della rete ecologica regionale (II invariate strutturale del PIT-PPR) come “nodo degli agroecosistemi”, che corrisponde integralmente alle Aree agricole ad alto valore naturale “High Nature Value Farmland” (HNVF). Nella parte sud dell’area di previsione proposta è ancora presente una relittuale porzione dell’intorno coltivato a oliveti della Villa-(fattoria).

La struttura insediativa storica della villa-fattoria, ancora leggibile sebbene trasformata nel corso del tempo, e la sua stretta relazione non solo funzionale ma anche figurativa e percettiva con il paesaggio agrario circostante rappresentano alcuni degli aspetti maggiormente qualificanti il paesaggio, come riconosciuto nella Scheda d’ambito n. 10 Chianti, e pertanto da salvaguardare negli interventi di trasformazione con riferimento in particolare alle seguenti disposizioni della Disciplina d’uso della Scheda d’ambito e della Disciplina paesaggistica contenuta nella scheda di vincolo:

#### Disciplina d’uso Ambito 10



Direttiva 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.*

Scheda di vincolo DM 31/05/2001 - GU 200/2001:

- Obiettivo della struttura antropica 3.a.5 *Tutelare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville-fattorie, dei complessi architettonici e delle case coloniche di valore storico, direttive correlate 3.b.4 e prescrizioni correlate 3.c.5, 3.c.6;*

- Obiettivi relativi agli elementi della percezione 4.a.1 e 4.a.2, direttive correlate 4.b.2 (in particolare *assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici*) e prescrizioni 4.c.1, 4.c.2, 4.c.3, 4.c.5, 4.c.7 (relativa alle piscine).

Si richiama inoltre l'obiettivo generale della IV invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali" di cui all'art. 11 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, da perseguirsi in particolare mediante *a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale.*

Ai fini della tutela paesaggistica, del rispetto delle disposizioni del PIT e del superamento delle potenziali criticità individuate dal PIT in relazione alle trasformazioni che interessano il sistema insediativo storico e il suo intorno agricolo/rurale, la previsione deve svilupparsi secondo un progetto che costituisca una evoluzione coerente con le regole insediative del sistema della villa-fattoria lette nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonico-tipologici, allineamenti, gerarchie dei percorsi e degli edifici, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti, senza alterarne negativamente la percezione d'insieme e la leggibilità, e presenti qualità architettonica elevata, con riferimento non solo all'edificato ma anche alle pertinenze, evitando il ricorso a tipologie edilizie e soluzioni formali omologate e avulse dallo specifico contesto in cui si inseriscono e avendo particolare cura nel trattamento degli spazi a parcheggio. I nuovi volumi, nella scelta della tipologia edilizia, della localizzazione e della configurazione planivolumetrica, devono rispettare il rapporto di gerarchia tra edificio principale (Villa) ed edifici secondari. L'intervento deve inoltre salvaguardare il sistema della viabilità di matrice storica, i relativi caratteri tipologici e le relazioni storiche funzionali e percettive tra i tracciati, l'insediamento e gli spazi aperti, senza ricorrere a nuova viabilità. In tal senso si ritiene opportuno localizzare i nuovi volumi nelle pertinenze dell'esistente, secondo quanto sopra richiamato, evitando la localizzazione nella porzione ancora coltivata a oliveto. Le aree di parcheggio, dimensionate secondo l'effettiva necessità, non devono compromettere l'integrità della percezione visiva e devono garantire il mantenimento delle superfici permeabili.

**Previsioni 5.12, 5.13 – Ampliamento struttura ricettiva in località Mulinaccio**

Le previsioni consistono nell'ampliamento delle strutture esistenti per la creazione di 20 + 60 posti letto e sono localizzate alle pendici del sistema collinare di San Casciano, in ambito a connotazione agricola e ambientale, delimitato dal Torrente Greve e da elementi del reticolo idrografico minore quali i Torrenti Battaglio e Fossatino nonché in prossimità del raccordo autostradale Firenze-Siena. Il complesso sorge e si integra sulla struttura di un antico mulino ad acqua, presente nel catasto storico toscano, di cui sono tutt'oggi presenti le infrastrutture.

Le previsioni ricadono in aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004:

- art. 136: - DM 31/01/1966 - GU 60/1966 "Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa";
- DM 23/03/1970 - GU 101/1970a "Le zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata".
- art. 142 comma 1 lett.c) "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" per la presenza del Torrente Greve.





Ai fini dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi dell'art. 8.3 Prescrizioni della disciplina paesaggistica relativa alle fasce fluviali tutelate per legge ex art. 142 comma 1 lett.c), l'intervento proposto deve configurarsi come un effettivo ampliamento di edifici (art. 8.3.c Interventi di trasformazione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, ammessi nel rispetto di specifiche condizioni), rispettando pertanto i rapporti dimensionali e conformativi con i volumi esistenti; se venisse meno il presupposto di "ampliamento di edifici esistenti" e l'intervento si configurasse come nuova previsione, si applicherebbe l'art. 8.3.g che non ammette nuovi edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali.

Ad ogni buon conto, ai fini della tutela paesaggistica, si richiamano la specifica disciplina paesaggistica di cui all'art. 8 dell'Elaborato 8B e contenuta nelle schede di vincolo relative ai DM e in linea generale le indicazioni già espresse per le trasformazioni degli elementi appartenenti al sistema insediativo di matrice storica, orientate al rispetto delle regole insediative storiche, alla salvaguardia della percezione visiva e delle relazioni figurative con il contesto. Si richiamano inoltre le indicazioni relative alle superfici esterne pavimentate.

Con riferimento alle previsioni **5.3 Edificio per rimessaggio macchine agricole in località San Pancrazio, 5.6 Ex ATP32 RU Previgente Edificio per imbottigliamento in località Ponte di Gabbiano**, ai fini della tutela paesaggistica, nelle successive fasi della progettazione gli interventi dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico che rispetti le regole insediative storiche, le relazioni morfologiche e dimensionali con l'edificato esistente e in generale con gli elementi caratterizzanti del contesto, non interferisca negativamente con le visuali panoramiche e non si sovrapponga in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del contesto paesaggistico.

Con riferimento in generale alle previsioni che il PO assoggetterà a piano attuativo, qualora interessino Beni Paesaggistici ai sensi del D.lgs n. 42/2004, alla luce dei contenuti dell'art. 4 comma 5 dell'Accordo RT-MiBACT del 17/05/2018, che sostituisce il precedente sottoscritto in data 16/12/2016, per la verifica di conformità al PIT-PPR si rende necessario che tali previsioni siano rappresentate attraverso appositi elaborati atti a illustrare i criteri e le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi nel rispetto della specifica Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Per ogni ulteriore chiarimento o comunicazione si prega di contattare:

Arch. Cecilia Berengo - Responsabile della P.O. tel. 055/4385307 e-mail [cecilia.berengo@regione.toscana.it](mailto:cecilia.berengo@regione.toscana.it)  
Arch. Beatrice Arrigo - Istruttore referente tel. 055/4385267 e-mail [beatrice.arrigo@regione.toscana.it](mailto:beatrice.arrigo@regione.toscana.it)

Cordiali saluti

Il Direttore e Responsabile del Settore

Ing. Aldo Ianniello



Allegati

Risposta al foglio del  
numero

**Oggetto:** Comune di San Casciano Val Di Pesa (FI) – Richiesta di convocazione Conferenza di Copianificazione ex art.25 della L.R. n.65 del 10.11.2014 per la formazione del nuovo P.S. e P.O. .

Contributo collaborativo Settore Programmazione Viabilità

Alla Direzione Generale GOVERNO DEL TERRITORIO  
Settore Pianificazione del Territorio  
Arch. Marco Carletti

Responsabile P.O.  
Arch. Massimo Del Bono

Tra le previsioni oggetto della Conferenza di Copianificazione, è indicata un'area denominata 5.5 con destinazione artigianale/industriale, per una superficie pari a 45000mq., ubicata in fregio alla S.R.2 Cassia ed in prossimità dell'uscita Bargino del Raccordo autostradale Firenze-Siena .



Per tale previsione si raccomanda quanto segue:

- verificare la coerenza con la fascia di rispetto per la strada extraurbana secondaria S.R.2 Cassia come da codice della strada.





REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

**Direzione Generale Politiche Mobilità,  
Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE VIABILITA'**

- Si ricorda che tutti gli interventi puntuali previsti sulle strade appartenenti al demanio regionale dovranno essere autorizzati dalla Provincia competente, sentita la R.T., ai sensi del D.P.R. n.41/R del 02/08/2004 e.s.m.i.,
- Eventuali nuovi accessi alla strada regionale dovranno essere preventivamente autorizzati come riportato all'art. 22 del C.d.s. D.lgs. n.285 del 30/04/92 e successive modifiche.

Distinti saluti,

Il Dirigente  
Ing. Marco Ierpi



Prot. N°0049734  
Da citare nella risposta  
Cl. 006 Cat.03 Cas. 34

*Firenze, 29/10/2018*

Regione Toscana  
Assessore alle Infrastrutture, Mobilità  
Urbanistica e Politiche abitative  
Assessore Vincenzo Ceccarelli

**OGGETTO: nuovo piano Strutturale e Piano Operativo del Comune di San Casciano in Val di Pesa.**

**Parere di competenza per la conferenza ai sensi dell'art.25 comma 3 e 4 della L.R.65/2014 del 31 ottobre 2018**

A seguito del ricevimento della nota della Regione Toscana assunta al nostro protocollo con il n. 46439 del 11/10/2018, con la quale viene convocata la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014 relativamente alla Variante Generale al Piano Strutturale e al nuovo Piano Operativo del Comune di San Casciano in Val di Pesa, si riferiscono le seguenti considerazioni in merito alla coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.1 del 10 gennaio 2013.

In particolare si analizza la coerenza con la **Carta dello Statuto del Territorio del P.T.C.P** relativamente alle 13 aree di trasformazione previste dal nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo del Comune di San Casciano.

Si riportano di seguito le schede relative alle 13 aree di trasformazione, dalle quali si deduce che non sussistono particolari elementi di contrasto con il PTCP; si formulano, comunque alcune raccomandazioni.

Cordiali saluti

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Daniela Angelini

A.P. Pianificazione Strategica  
Arch. Nadia Bellomo

Il Consigliere Delegato  
Dott. Andrea Ceccarelli

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

## COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA Nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo

### 5.1 EX ATRU39 RU PREVIGENTE - “Casa del Sorriso” - Loc. Cerbaia

L'area individuata è ubicata in Località Cerbaia, a sud del centro abitato, in area a uso agricolo, caratterizzata da ambiti agricoli con presenza di elementi arborei e arborati lineari sui margini.

Nel vigente RU l'area è individuata come Area di Trasformazione (AT39), destinata alla realizzazione di una struttura attrezzata destinata alla promozione dell'auto sufficienza di persone diversamente abili.

Con il nuovo Piano Operativo si intende confermare tale previsione, riconoscendo il rilevante interesse pubblico dell'intervento dal punto di vista socio-culturale.

**Quindi previsione già esistente nel vigente RU.**

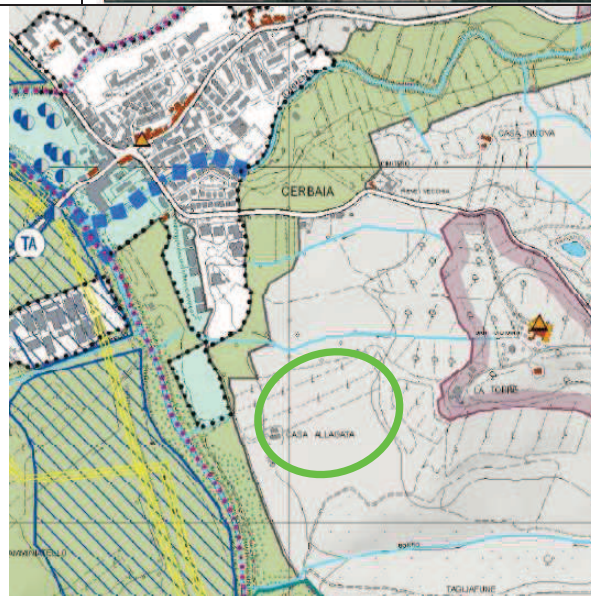


**Ai sensi del PTCP** l'area ricade all'interno del perimetro *del territorio aperto*, disciplinato dall'art. 7 delle NA del PTCP.

**Non si rilevano elementi di contrasto con il PTCP sia per la natura dell'intervento, sia per la sua previgenza nel RU.**

**Nota:**

**La scheda della Relazione riporta un riferimento non corretto in merito al PTCP.**



**Estratto PTCP – tavola 24**



## 5.2 EX ATP 16 RU PREVIGENTE “Nuova zona produttiva D” Loc. Mercatale

L'area individuata è ubicata in Località Mercatale, a sud-est del centro abitato e nel suo margine insediativo, prolungamento di ambito produttivo esistente e attuato, area già a destinazione produttiva dalla previgente pianificazione urbanistica comunale.

L'area risulta ubicata di fatto in ambito di frapposizione tra il tessuto consolidato e il sistema degli spazi aperti. territorio aperto, ma in prossimità del centro abitato. Essa è a contatto con il territorio aperto collinare a uliveto e con appezzamenti agricolo-produttivi.

Sull'area non insiste nessun vincolo di tipo paesaggistico o altro tipo di vincolo.

Nel vigente RU l'area è individuata come Area di Trasformazione a destinazione produttiva (ATP16), destinata alla realizzazione di una struttura produttiva. Con il nuovo Piano Operativo si intende confermare tale previsione, ovvero il completamento dell'ambito produttivo esistente, già con accessibilità data e riconoscibile, e completamento fisico del centro abitato di Mercatale.

**Quindi previsione già esistente nel vigente RU**

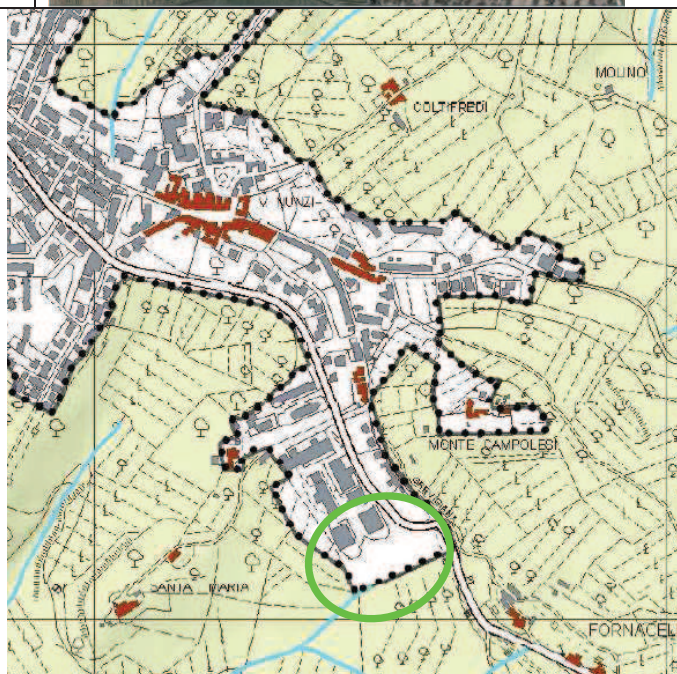


inquadramento



**Ai sensi del PTCP** l'area ricade all'interno del perimetro di un insediamento, riconosciuto come "città esistente", disciplinato dall'art. 22 delle NA del PTCP.

**L'intervento risulta, pertanto, coerente con il PTCP.**



Estratto PTCP – tav. 30

### 5.3 EDIFICIO PER RIMESSAGGIO MACCHINE PER LA MOVIMENTAZIONE TERRE - Loc. San Pancrazio

L'area individuata è ubicata in Località San Pancrazio, a sud del centro abitato, in area a uso agricolo con presenza di edificato di riferimento a carattere isolato o di micro aggregazione, sul fronte strada principale, caratterizzata da ambiti agricoli con presenza di elementi arborei e arborati lineari sui margini, e con accesso diretto da Via Malafrasca. La zona è a prevalente destinazione agricola, ed è caratterizzata dal tipico tessuto agricolo della campagna toscana. L'accesso avviene attraverso la strada Comunale dopo aver percorso una strada poderale privata. Sull'area non insiste nessun vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

La proposta progettuale è mirata alla razionalizzazione dell'uso e al ricovero dei mezzi necessari e indispensabili all'attività di lavorazione meccanico-agricole, di movimentazione terra e noleggio macchinari a terzi, attraverso l'individuazione di **una nuova area produttiva e la realizzazione di un nuovo immobile.**



inquadramento



**Ai sensi del PTCP** l'area ricade all'interno del perimetro delle *aree fragili del territorio aperto*, disciplinate dall'art. 11 delle NA del PTCP. **Affinché non siano compromesse le caratteristiche dell'area fragile si ritiene che debba essere valutata al meglio la volumetria nonché la tipologia dell'immobile.**



Estratto PTCP – tav. 30



## 5.4 AMPLIAMENTO AREA PRODUTTIVA “Ampliamento Stabilimento Laika” Loc. Ponterotto

Con il nuovo Piano Operativo si intende confermare tale previsione, riconoscendo il rilevante interesse pubblico dell'intervento dal punto di vista socio-culturale ed economico, permettendo l'ampliamento dello stabilimento e la sistemazione degli spazi scoperti.

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere/interventi:

- Ampliamento della Superficie coperta esistente per una percentuale pari al 35%;
- l'eliminazione del bacino posto entro l'attuale ambito produttivo della ditta, da ridestinare a costruzioni e/o pavimentazioni per il deposito dei camper.

I parametri progettuali di riferimento sono:

*Superficie Territoriale*: 92.468 mq

*Destinazione d'uso*: Produttiva

Dimensionamento di progetto:

- *SUL*: sono già stati realizzati 30967mq di superficie coperta ed e' previsto un ulteriore ampliamento di circa il 35% pari a circa 10.800 mq di sup. coperta
- *H max*: Esistente
- Possibilità di realizzare tettoie per il ricovero dei mezzi, il cui quantitativo non è ancora definito per deposito camper.



inquadramento

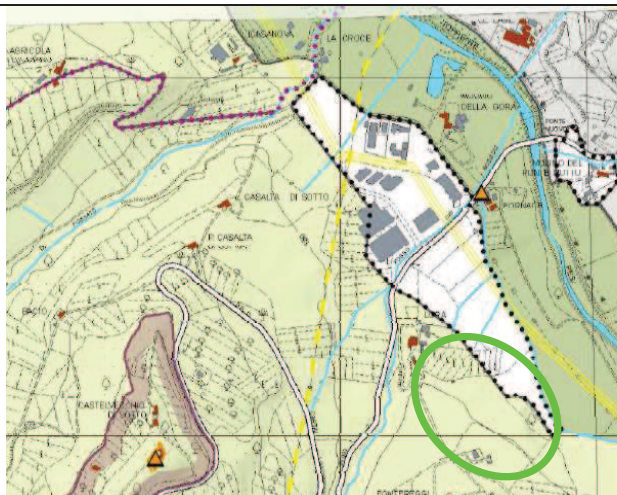


**Ai sensi del PTCP** l'area ricade all'interno del perimetro delle *aree fragili del territorio aperto*, disciplinate dall'art. 11 delle NA del PTCP, a confine con *l'ambito urbano*.

**Affinché non siano compromesse le caratteristiche dell'area fragile** si ritiene che debba essere valutata al meglio la volumetria nonché la tipologia dell'immobile.

**Nota:**

la scheda della Relazione riporta un riferimento non corretto in merito al PTCP



Estratto PTCP – tav. 30



## 5.5 NUOVA ZONA D - Loc. Calzaiolo

L'area individuata è ubicata in Località Calzaiolo, in prossimità dello svincolo di uscita (entrata dal Raccordo autostradale Firenze- Siena, in prossimità di un insediamento misto a destinazione produttiva, residenziale e a servizi, di cui si pone come ampliamento/completamento.

Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola, e si pone in adiacenza ad area a destinazione produttiva esistente e attuata.

Con il nuovo Piano Operativo si intende confermare tale previsione andando a potenziare un'area a vocazione produttiva data anche la sua infrastrutturazione e accessibilità alla rete viaria principale.

I parametri progettuali di riferimento sono:

*Superficie Territoriale*: 46.000 mq

*Destinazione d'uso*: Produttiva, Direzionale, Terziaria, Servizi

Dimensionamento di progetto:

- Rapporto di Copertura Rc: 50%

- *H max*: 10 m



inquadramento



**Ai sensi del PTCP** l'area ricade all'interno del perimetro degli *ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale*, disciplinate dall'art. 10 delle NA del PTCP, a confine con *l'ambito urbano*. In particolare si tratta dell'ambito A18 "Pianure alluvionali della Pesa".

**In tale ambito le nuove edificazioni sono consentite solo se congruenti con le caratteristiche di singolarità che lo contraddistinguono.** Si raccomanda, pertanto, di verificare tale confluenza.

**Nota:**

**Manca la SUL**



**Estratto PTCP – tav. 30**

## 5.6 EX SCHEDA ATP32 NUOVA ZONA PRODUTTIVA “Realizzazione edificio per attività di imbottigliamento” - Loc. Ponte di Gabbiano

L'area individuata è ubicata in Località C Ponte di Gabbiano, e fa riferimento all'ampliamento di attività produttive esistenti già inserite nel territorio e nel paesaggio.

Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola, con scheda norma previgente; con il nuovo Piano Operativo si intende confermare tale previsione andando a potenziare un'area a vocazione produttiva data anche la sua infrastrutturazione e accessibilità alla rete viaria principale.

La strategia di Piano prevede la realizzazione di un impianto di imbottigliamento della produzione vitivinicola delle aziende di proprietà.

I parametri progettuali di riferimento sono:

Superficie Territoriale: 5.774 mq

Destinazione d'uso: Produttiva

Dimensionamento di progetto:

- SUL: 1500 mq

- H max: 6,00 mt fuori terra, misurati al confine dell'area d'intervento con la viabilità secondaria



inquadramento



**Ai sensi del PTCP** l'area ricade all'interno del perimetro delle *aree fragili del territorio aperto*, disciplinate dall'art. 11 delle NA del PTCP.

Si dovrà attivare la procedura ex art. 74 LR65/14 di autorizzazione PAPMAA.

**Ai fini della tutela delle caratteristiche proprie dell'area fragile si prende favorevolmente atto delle prescrizioni della scheda:**

a. *L'intervento deve soddisfare requisiti di buon inserimento nel contesto dato che incide su aree paesaggistiche di pregio; in particolare l'edificio di nuova realizzazione dovrà adattarsi all'andamento morfologico del terreno;*

b. *La zona di imbottigliamento deve risultare interrata su almeno un lato mentre altri elementi accessori possono essere collocati anche all'aperto ma prevedendo opere di schermatura che ne impediscano la vista;*

c. *La fattibilità dell'intervento dovrà essere esaminata sulla base delle pericolosità geologiche presenti*



Estratto PTCP – tav. 31



## 5.7 NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE-ARTIGIANALE - Loc. Chiesanuova

L'area individuata è ubicata in Località Chiesanuova, lungo la direttrice per Cerbaia, su cui affaccia. L'ambito è già a carattere extra agricolo o compromesso.

Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola; con il nuovo Piano Operativo si intende andare a riclassificare tale ambito a vocazione commerciale agricolo per il deposito e la vendita di materiale ligneo. La strategia di Piano prevede la realizzazione di un manufatto a uso magazzino e deposito di legname, in area già compromessa dal punto di vista dell'uso del suolo reale; la trasformazione prevede la realizzazione di un edificio con dimensione pari a 400 mq di superficie coperta con altezza massima pari a 6 ml.



inquadramento

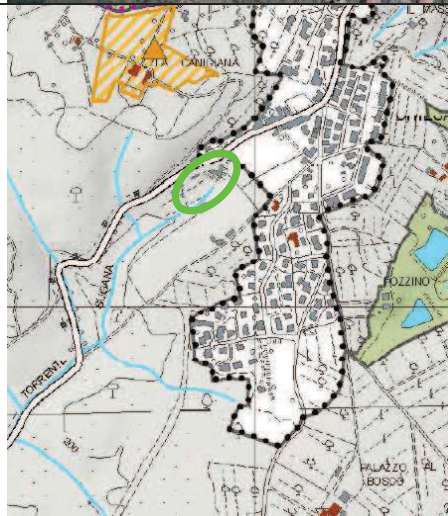


**Ai sensi del PTCP** l'area ricade all'interno del perimetro *del territorio aperto*, disciplinate dall'art. 7 delle NA del PTCP.

**Non si rilevano elementi di contrasto con il PTCP sia per la consistenza dell'intervento, sia per il suo carattere di precarietà.**

**Nota:**

**la scheda della Relazione riporta un riferimento non corretto in merito al PTCP**



Estratto PTCP – tav. 25

## 5.8 NUOVA STRUTTURA DI CENTRO IPPICO - Loc. Le Mandrie

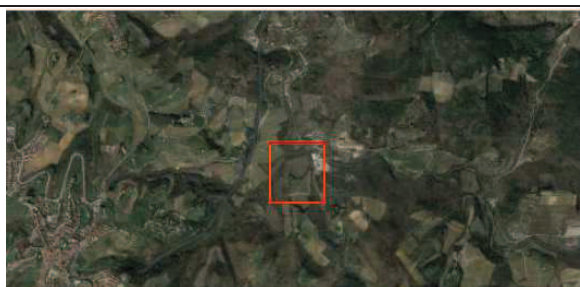
L'area individuata è ubicata in Località Le Mandrie alle pendici del sistema collinare del capoluogo, delimitata a nord dal Fiume Greve, ad est dal Torrente Battaglio ed a Ovest dal Torrente Fossatino, con accesso diretto dalla Strada Chiantigiana. L'Ambito si presenta come area a caratteristiche e vocazione agricola e ambientale, anche con presenza di elementi lineari e areali a carattere arboreo e arbustivo.

Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola; con il nuovo Piano Operativo si intende andare a definire l'ambito come area a servizi per la realizzazione di un nuovo centro ippico.

I parametri progettuali di riferimento sono:

Superficie Territoriale 30.321 mq

Superficie edificabile 1.800 mq da destinare a manufatti utili all'attività

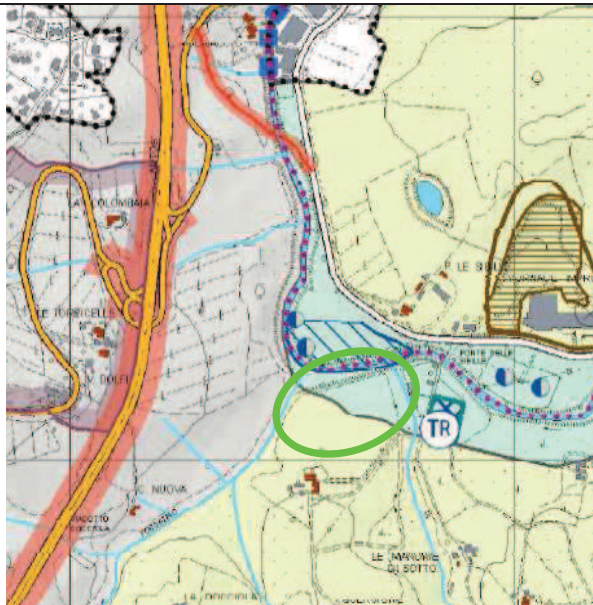


inquadramento



**Ai sensi del PTCP** l'area ricade all'interno del perimetro di un'area sensibile di fondovalle, invariante strutturale disciplinata dall'art. 3 delle NA del PTCP. In queste aree sono consentiti interventi solo se compatibili con obiettivi di tutela elencati nella norma, fra cui impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico, la tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti, la riduzione del rischio idraulico e ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi.

Si raccomanda, pertanto, all'interno della prescrizione relativa alla fattibilità che recita "la fattibilità dovrà essere verificata rispetto alle pericolosità presenti sull'area", di prendere in particolare considerazione gli aspetti idraulici.



Estratto PTCP – tav. 25



## 5.9 EX ATP28 ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE - Nuovo deposito attrezzature - Loc. Le Mandrie

L'area individuata è ubicata in Località Le Mandrie alle pendici del sistema collinare del capoluogo, delimitata a nord dal Fiume Greve, ad est dal Torrente Battaglio ed a Ovest dal Torrente Fossatino, con accesso diretto dalla Strada Chiantigiana.

L'Ambito si presenta come area a caratteristiche e vocazione agricola e ambientale, anche con presenza di elementi lineari e areali a carattere arboreo e arbustivo.

Nel vigente RU l'area ATP28 è destinata ad attività produttiva con possibile edificazione. Il nuovo Piano Operativo intende eliminare tale previsione destinando l'intera area ad attrezzature collettive in diretto collegamento funzionale ed operativo con l'attigua area IC esistente. (impianto trattamento rifiuti).



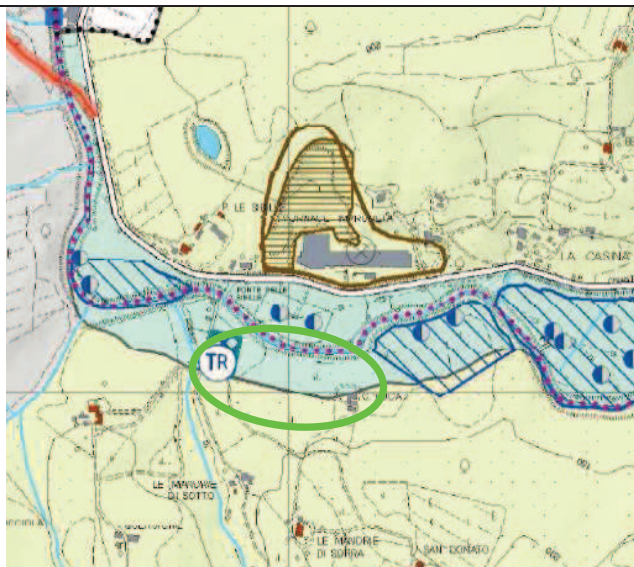
inquadramento



**Ai sensi del PTCP** l'area ricade:

- in piccola parte in *aree fragili del territorio aperto*, disciplinate dall'art. 11 delle NA del PTCP.
- in piccola parte all'interno di servizi e attrezzature di rilievo sovra comunale (art. 24 NA del PTCP)
- all'interno del perimetro *di un'area sensibile di fondovalle*, invariante strutturale disciplinata dall'art. 3 delle NA del PTCP. In queste aree sono consentiti i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24 (quindi anche l'ampliamento previsto), se risultano compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone.

**Si raccomanda, pertanto, di effettuare tale verifica, per la quale si rimanda alle autorità idrauliche competenti.**



Estratto PTCP – tav. 25



## 5.10 NUOVO CAMPEGGIO NATURALISTICO – Loc. Chiesanuova



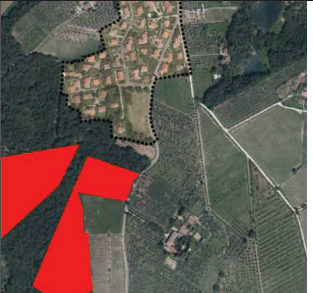

L'area individuata è ubicata a sud dell'abitato di Chiesanuova, in area a connotazione boscata e agricola. Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola; con il nuovo Piano Operativo si intende andare a riclassificare tale ambito a Campeggio e parco giochi attrezzato.

I parametri progettuali di riferimento sono:

Superficie territoriale 72710 mq

- Campeggio per 300 posti letto. Per la realizzazione di manufatti bungalow/case mobili in strutture prefabbricate è richiesta una superficie edificabile di 950 mq.
- Realizzazione di 350 mq di Superficie edificabile da destinare a reception, uffici, servizi igienici, alloggio per il custode, lavanderia, bar/negozi ad uso del campeggio;
- Realizzazione di area per bike park;
- Realizzazione di area ludica per adulti e bambini;
- Realizzazione piazzole per tende e camper.

L'intervento, considerata l'ubicazione all'interno del bosco, dovrà garantire il massimo rispetto dei luoghi e dell'inserimento nel contesto ricorrendo ad una progettazione di qualità con manufatti realizzati in materiali naturali e facilmente decostruibili, garantendo un ancoraggio al suolo idoneo a garantire la vita del bosco.

		
<p>inquadramento</p>		
<p><b>Ai sensi del PTCP</b> l'area ricade all'interno del perimetro <i>del territorio aperto</i>, disciplinate dall'art. 7 delle NA del PTCP.</p> <p><b>Non si rilevano elementi di contrasto con il PTCP</b> sia per la consistenza dell'intervento, sia la tipologia.</p> <p><b>Nota:</b> la scheda della Relazione riporta un riferimento non corretto in merito al PTCP</p>		
<p>Estratto PTCP – tav. 25</p>		

## 5.11 POTENZIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA - Loc. San Casciano

L'area individuata è ubicata a ovest dell'abitato di San Casciano, in territorio di agro, in area a connotazione agricola e su ambito di pertinenzialità di struttura ricettiva esistente di tipo residenziale (B&B).

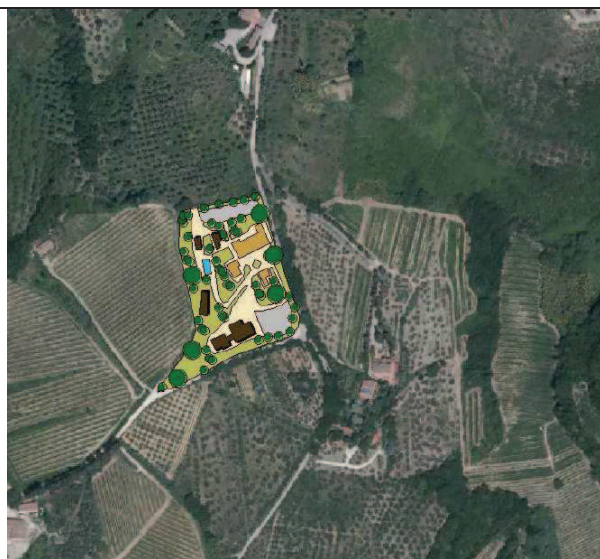
Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola.

La strategia di Piano prevede il consolidamento e potenziamento di una struttura ricettiva esistente, entro l'ambito di propria pertinenzialità, tramite:

- La realizzazione di un nuovo piccolo fabbricato da adibire a locale cucina e bar e annessa sala da pranzo, da realizzarsi in prossimità dell'attuale piscina, in area pianeggiante, per una superficie edificabile di 210 mq;
- La realizzazione di due nuovi fabbricati, uno di ridotte e uno di maggiori dimensioni, destinato ad ospitare nuove n.50 camere, anch'essi da realizzare in prossimità della piscina esistente e in area pianeggiante, per una superficie edificabile di 1.440 mq;
- La riorganizzazione degli spazi di uso comune e degli spazi adibiti a parcheggio, con rivisitazione dei percorsi pedonali e carrabili e del complessivo contesto esterno pertinenziale.



inquadramento



**Ai sensi del PTCP** l'area ricade all'interno del perimetro *del territorio aperto*, disciplinate dall'art. 7 delle NA del PTCP.

**Non si rilevano particolari elementi di contrasto con il PTCP.**



Estratto PTCP – tav. 25



## 5.12 AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA - Loc. Mulinaccio

L'area individuata è ubicata in Località Mulinaccio, alle pendici del sistema collinare del capoluogo, delimitata a nord dal Fiume Greve, ad est dal Torrente Battaglio ed a Ovest dal Torrente Fossatino, con accesso diretto dalla Strada Chiantigiana e prossimità allo svincolo di ingresso/uscita nord di San Casciano.

L'Ambito si presenta come area a caratteristiche e vocazione agricola e ambientale e turistico-ricettiva e ristorativa.

Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola, ma di fatto già a destinazione turistica ricettiva.

La strategia di Piano prevede il riconoscimento e la conferma dell'attuale Scheda di Piano (RU previgente – Scheda 2 Mulinaccio – allegato 6 del RU), in un ambito territoriale di 4600 mq di superficie e carattere di pertinenzialità del complesso esistente, in estensione rispetto alla previsione attuale. La conferma delle previsioni della Scheda prevede il consolidamento e l'ampliamento della struttura o complesso esistente, mantenendo la destinazione d'uso e la vocazione. In sintesi la Scheda definisce e prevede:

### Descrizione elementi caratterizzanti

Edificio situato in territorio aperto ma con destinazione turistico-ricettiva

Tessuto di appartenenza-Territorio Aperto

### Categorie di Intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione con aumento della SUL interna al perimetro murario, Nuova costruzione per cui è ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente oppure la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica al fine di incrementare l'attuale dotazione di 20 posti letto.

I parametri progettuali di riferimento sono: *Superficie Territoriale*: 4.600 mq

*Destinazione d'uso*: Turistica ricettiva

Dimensionamento di progetto: - SUL massima 500 mq per n. 20 posti letto e n.10 camere

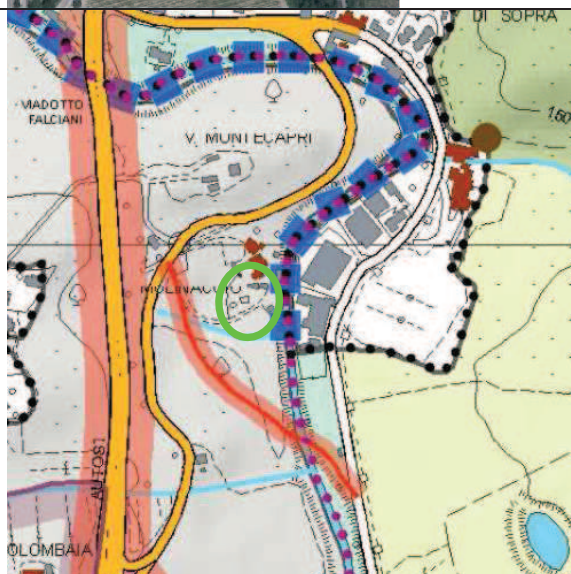


inquadramento



**Ai sensi del PTCP** l'area ricade all'interno del perimetro *del territorio aperto*, disciplinate dall'art. 7 delle NA del PTCP, a confine con l'ambito urbano e in prossimità di un corridoio di connessione ecologica disciplinato dall'art. 9 delle NA del PTCP.

**Non si rilevano particolari elementi di contrasto con il PTCP.** Si ricorda di analizzare gli impatti ai fini della tutela delle biodiversità, rimandando ogni valutazione agli enti competenti.



Estratto PTCP – tav. 25

## 5.13 AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA - Loc. Mulinaccio

L'area individuata è ubicata in Località Mulinaccio, alle pendici del sistema collinare del capoluogo, delimitata a nord dal Fiume Greve, ad est dal Torrente Battaglio ed a Ovest dal Torrente Fossatino, con accesso diretto dalla Strada Chiantigiana e prossimità allo svincolo di ingresso/uscita nord di San Casciano.

L'Ambito si presenta come area a caratteristiche e vocazione agricola e ambientale e turistico-ricettiva. Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola, ma di fatto già a destinazione turistica ricettiva.

La strategia di Piano prevede l'ampliamento di struttura ricettiva alberghiera esistente per un complessivo di ulteriori 60 posti letto oltre agli attuali 30 posti letto.

*Descrizione elementi caratterizzanti*

Edificio situato in territorio aperto ma con destinazione turistico-ricettiva

*Tessuto di appartenenza*

Territorio Aperto

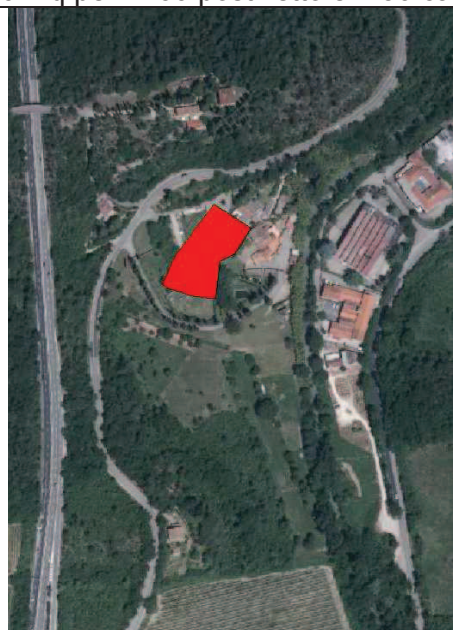
I parametri progettuali di riferimento sono:

*Destinazione d'uso:* Turistica ricettiva

Dimensionamento di progetto: - SUL massima 1.500 mq per n. 60 posti letto e n.30 camere

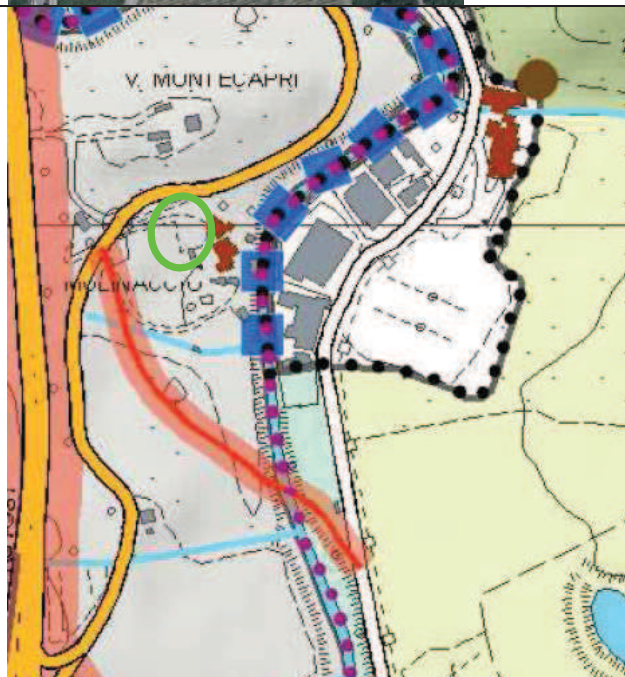


inquadramento



**Ai sensi del PTCP** l'area ricade all'interno del perimetro *del territorio aperto*, disciplinate dall'art. 7 delle NA del PTCP.

**Non si rilevano particolari elementi di contrasto con il PTCP.**



Estratto PTCP – tav. 25

Relazione illustrativa generale

**Allegato B: Abitanti, aziende e turismo del Comune di San Casciano Val di Pesa**



Relazione illustrativa generale



**COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA**  
**CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE**

# Abitanti, aziende e turismo del Comune di San Casciano Val di Pesa

settembre 2018

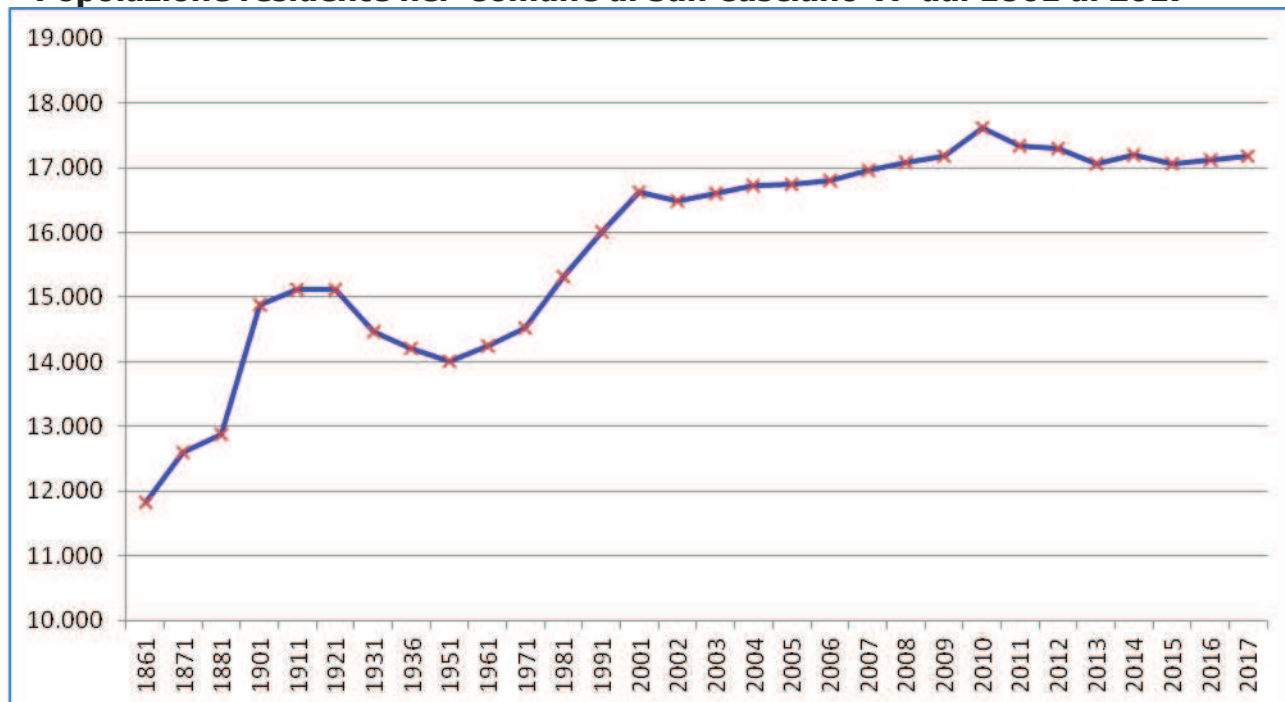
<b>LA POPOLAZIONE DEL COMUNE.....</b>	<b>3</b>
<b>Abitanti .....</b>	<b>3</b>
<b>Fasce di età .....</b>	<b>4</b>
<b>Famiglie .....</b>	<b>5</b>
<b>La popolazione del Capoluogo e delle frazioni.....</b>	<b>8</b>
<b>Conclusioni.....</b>	<b>13</b>
<b>LE AZIENDE E GLI ADDETTI NEL COMUNE.....</b>	<b>14</b>
<b>Le aziende attive e gli addetti.....</b>	<b>14</b>
<b>Le aziende del Capoluogo e delle frazioni .....</b>	<b>17</b>
<b>Conclusioni.....</b>	<b>19</b>
<b>I FLUSSI TURISTICI.....</b>	<b>20</b>
<b>Presenze e arrivi.....</b>	<b>20</b>
<b>Provenienza e distribuzione .....</b>	<b>21</b>
<b>Conclusioni.....</b>	<b>23</b>

## LA POPOLAZIONE DEL COMUNE

### Abitanti

Per valutare l'evoluzione del numero degli abitanti nel Comune, sono stati esaminati i censimenti dal 1861 al 2001 ed i dati annuali forniti dall'Anagrafe comunale dal 2002 al 2017.

### Popolazione residente nel Comune di San Casciano VP dal 1861 al 2017



anno	residenti	Var %	anno	residenti	Var %
1861	11.828		2003	16.612	0,78
1871	12.605	6,57	2004	16.717	0,63
1881	12.884	2,21	2005	16.744	0,16
1901	14.876	15,46	2006	16.802	0,35
1911	15.123	1,66	2007	16.966	0,98
1921	15.124	0,01	2008	17.084	0,70
1931	14.466	-4,35	2009	17.171	0,51
1936	14.216	-1,73	2010	17.621	2,62
1951	14.010	-1,45	2011	17.344	-1,57
1961	14.240	1,64	2012	17.302	-0,24
1971	14.522	1,98	2013	*17.052	-1,44
1981	15.318	5,48	2014	17.201	0,87
1991	16.012	4,53	2015	17.062	-0,81
2001	16.615	3,77	2016	17.125	0,37
2002	16.484	-2,36	2017	17.173	0,28

\*Dato ufficiale. Il dato numerico è stato riallineato in seguito al censimento del 2011

Dall'esame del grafico appare evidente il consistente aumento degli abitanti avvenuto negli anni dal 1881 al 1901. Per quanto l'intervallo tra i due censimenti sia ventennale e non decennale come al solito, il balzo pari al 15,46% non si ripeterà più negli anni successivi.

In questo lasso di tempo si verificano eventi importanti per la comunità sancascianese: nel 1880 viene eletto nel collegio di San Casciano Sidney Sonnino, che sarà Presidente del Consiglio dei ministri nel 1906 e dal dicembre 1909 al marzo 1910; nel 1891 San Casciano viene collegata a Firenze con la tranvia a vapore (il trenino del Chianti) che resterà attiva fino al 1935; infine, nel 1892 si trasferiscono da Firenze a San Casciano la sede e gli stabilimenti delle Officine Grafiche Stianti.

La popolazione continuerà a crescere fino al censimento del 1921 (15.124 abitanti), per iniziare poi una progressiva decadenza fino al 1951 (gli anni dell'abbandono delle campagne) quando la popolazione ritornerà sotto i livelli del 1901.

Negli anni seguenti riprenderà la crescita fino al 2010 (17.621 residenti), seguita da un calo contenuto (dovuto anche al riallineamento dei dati conseguente al censimento del 2011), che tuttavia mantiene il livello al di sopra dei 17.000 abitanti.

Considerato che negli ultimi 10 anni (2007 – 2017) si è registrato un tasso di crescita annuo di circa lo 0,12%, si può ipotizzare che, in presenza di situazioni socio-economiche sostanzialmente stabili, la crescita totale della popolazione nei prossimi dieci anni si possa attestare intorno all'1,21% e che quindi la popolazione del Comune nel 2027 potrebbe raggiungere i 17.380 abitanti (+ 207 in valore assoluto).

### *Fasce di età*

Sulla base della suddivisione della popolazione in tre fasce di età (0/14 – 15/64 – 65 ed oltre), la struttura della popolazione viene definita progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la fascia giovanile sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Nel caso di San Casciano la struttura è sicuramente regressiva, considerato che la fascia giovanile è attualmente il 12,9% (con una punta massima del 13,8% nel 2009/2010), mentre la popolazione anziana è cresciuta dal 21,7% del 2001 al 25,8% del 2016.



**Residenti per fasce d'età ed età media 2002 - 2017**

<b>Anno</b>	<b>0-14 anni</b>	<b>15-64 anni</b>	<b>65 e oltre</b>	<b>Totale residenti</b>	<b>Età media</b>
1° gennaio					
<b>2002</b>	2.164	10.920	3.631	16.715	43,9
<b>2003</b>	2.180	10.889	3.674	16.743	44
<b>2004</b>	2.172	10.677	3.764	16.613	44,2
<b>2005</b>	2.210	10.644	3.863	16.717	44,3
<b>2006</b>	2.228	10.597	3.919	16.744	44,4
<b>2007</b>	2.262	10.569	3.971	16.802	44,6
<b>2008</b>	2.271	10.713	3.982	16.966	44,7
<b>2009</b>	2.339	10.744	3.999	17.082	44,7
<b>2010</b>	2.368	10.786	4.017	17.171	44,9
<b>2011</b>	2.375	10.802	4.039	17.216	45,1
<b>2012</b>	2.353	10.469	4.064	16.886	45,4
<b>2013</b>	2.371	10.677	4.229	17.277	45,5
<b>2014</b>	2.340	10.598	4.230	17.168	45,7
<b>2015</b>	2.294	10.568	4.339	17.201	46
<b>2016</b>	2.231	10.447	4.384	17.062	46,4
<b>2017</b>	2.217	10.488	4.420	17.125	46,6

*Dati ISTAT elaborati da Tuttitalia.it*

L'età media della popolazione si attesta a 46,6 anni, in crescita dal 2001 (43,9).

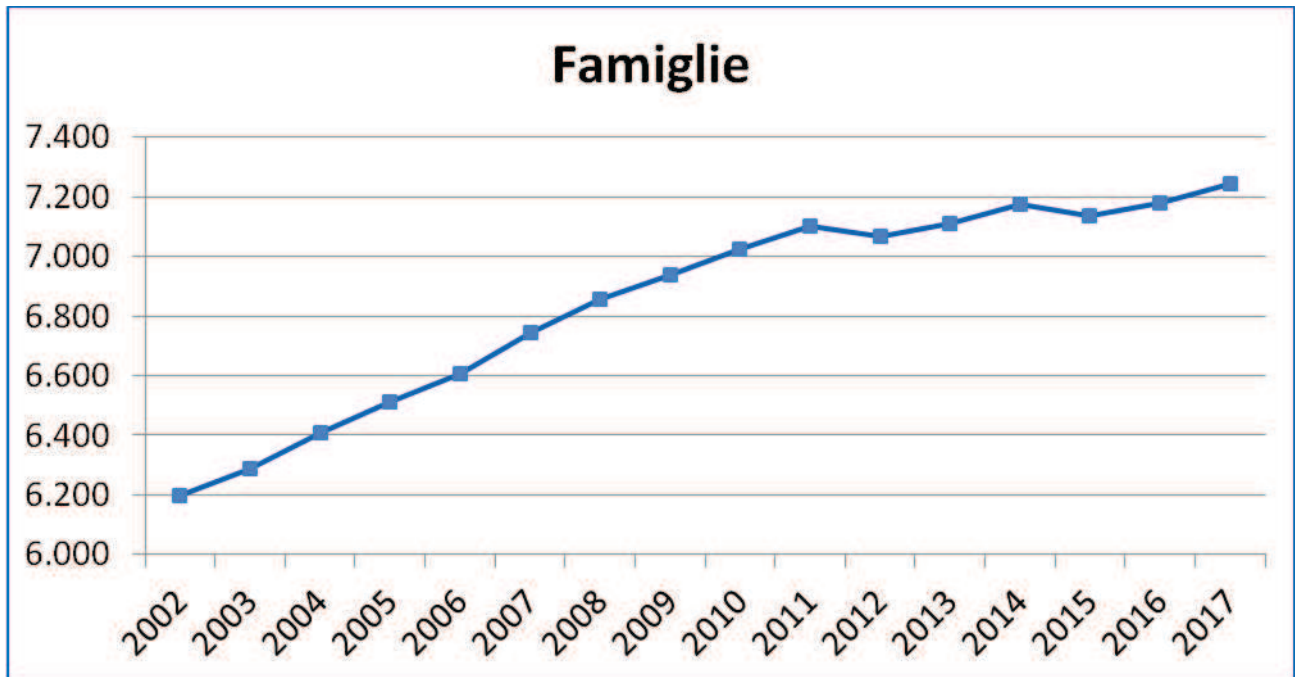
Alla fine del 2016 la fascia di età quinquennale prevalente è quella tra i 50 ed i 54 anni (8,50%). I centenari ed ultra centenari sono 7, tutte donne.

Le donne in totale rappresentano il 51,80% della popolazione, gli uomini il 48,20%.

*Famiglie*

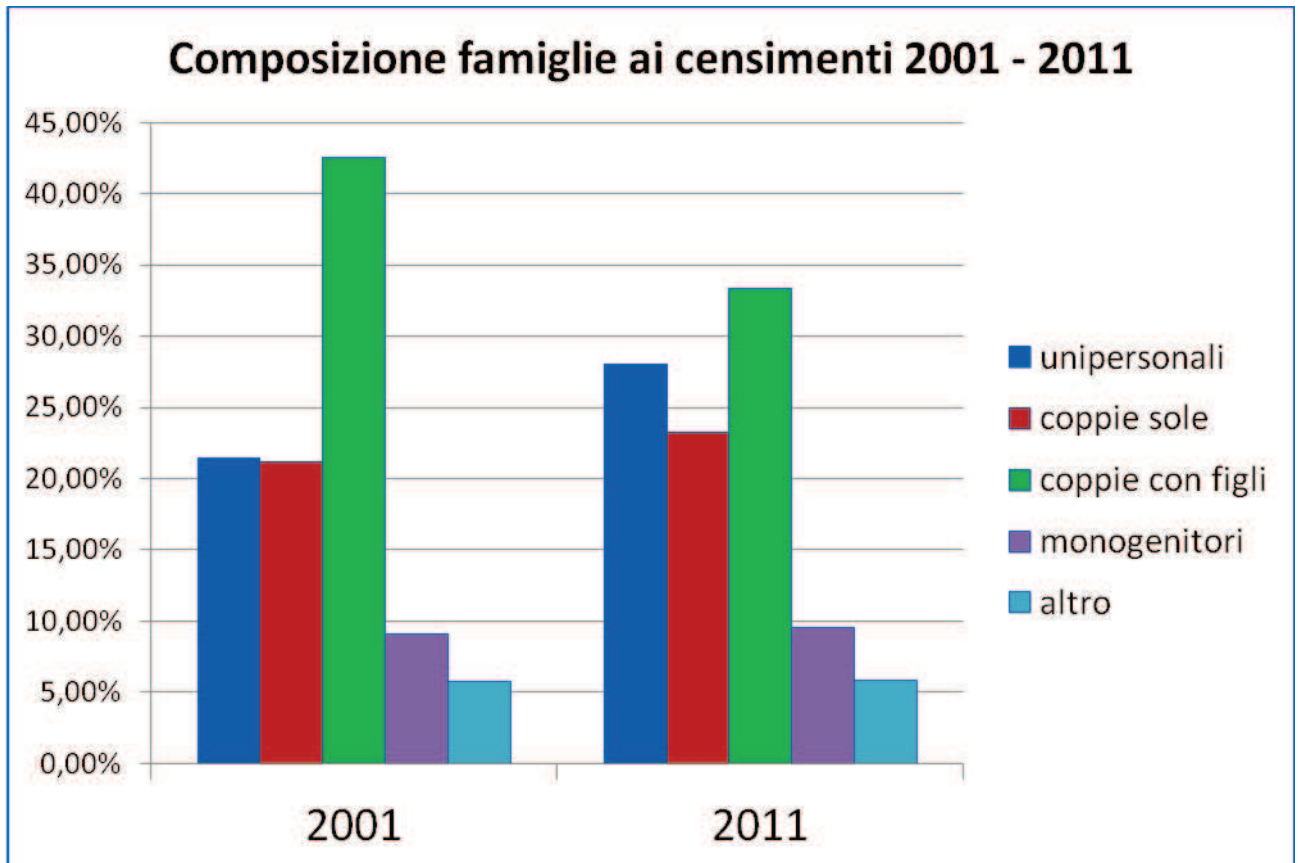
Al contrario della modesta crescita dei residenti, le famiglie presentano un aumento più marcato, passando da 6.199 nel 2002 a 7.246 nel 2017, con un incremento totale del 7,46% ed un tasso di crescita negli ultimi 10 anni dello 0,72% annuo.

**Numero famiglie del Comune di San Casciano VP dal 2002 al 2017**

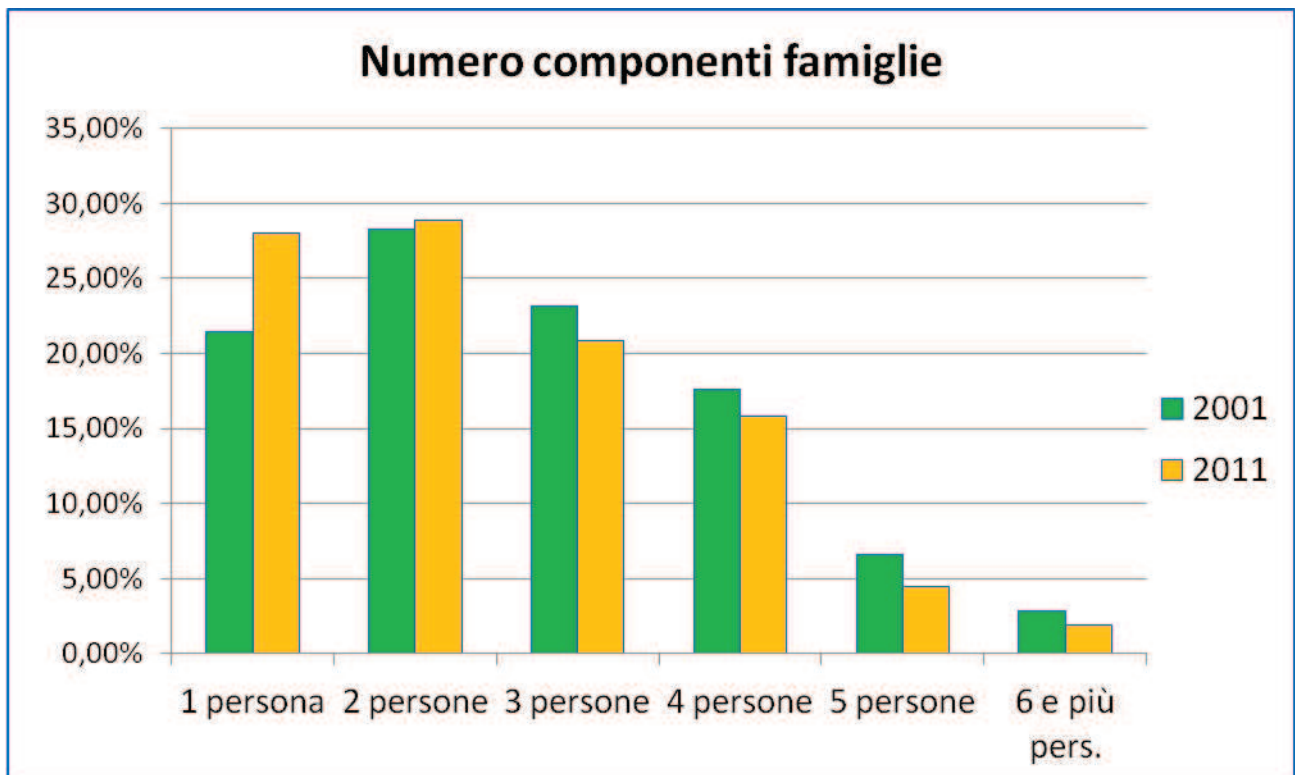


Anno	Famiglie
2002	6.199
2003	6.288
2004	6.410
2005	6.511
2006	6.606
2007	6.743
2008	6.855
2009	6.938
2010	7.025
2011	7.103
2012	7.068
2013	7.109
2014	7.175
2015	7.138
2016	7.181
2017	7.246

*Diminuisce, invece, il numero medio dei componenti del nucleo familiare che passa da 2,66 nel 2002 a 2,37 nel 2017.*



Confrontando gli ultimi due censimenti disponibili (2001 e 2011), si può rilevare come si sia verificata una consistente crescita delle famiglie unipersonali (dal 21,45% al 28,04%), un leggero aumento delle coppie senza figli (dal 21,16% al 23,24%) ed una sensibile diminuzione delle coppie con figli (dal 42,55% al 33,34%).



Quanto al numero dei componenti, le famiglie con due persone rappresentano la fascia prevalente (28,8%) ed assieme alle famiglie unipersonali costituiscono oltre il 56% (56,84%) dei nuclei familiari di San Casciano.

Proiettando il numero delle famiglie nei prossimi 10 anni, considerando costante il tasso di crescita rilevato nei 10 precedenti, si può presumere che il numero delle famiglie sia destinato a crescere di circa 540 unità, con contemporanea diminuzione dei componenti (2,23).

*La popolazione del Capoluogo e delle frazioni*

**Numero abitanti per Capoluogo e frazioni dal 2008 al 2017**

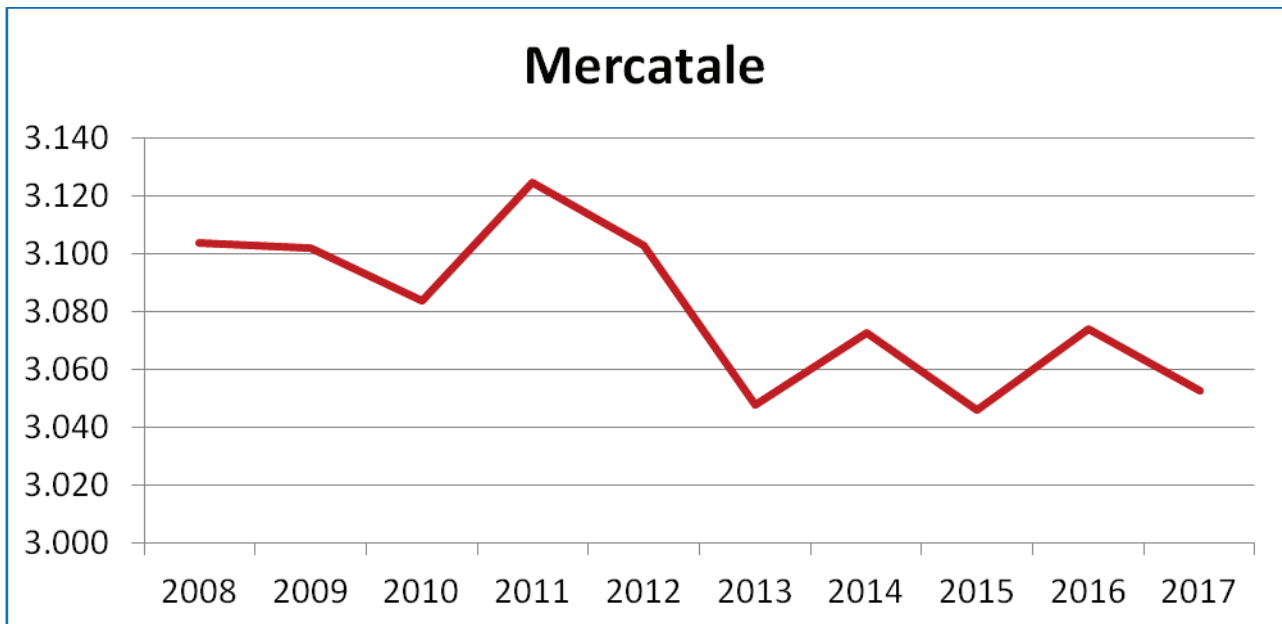
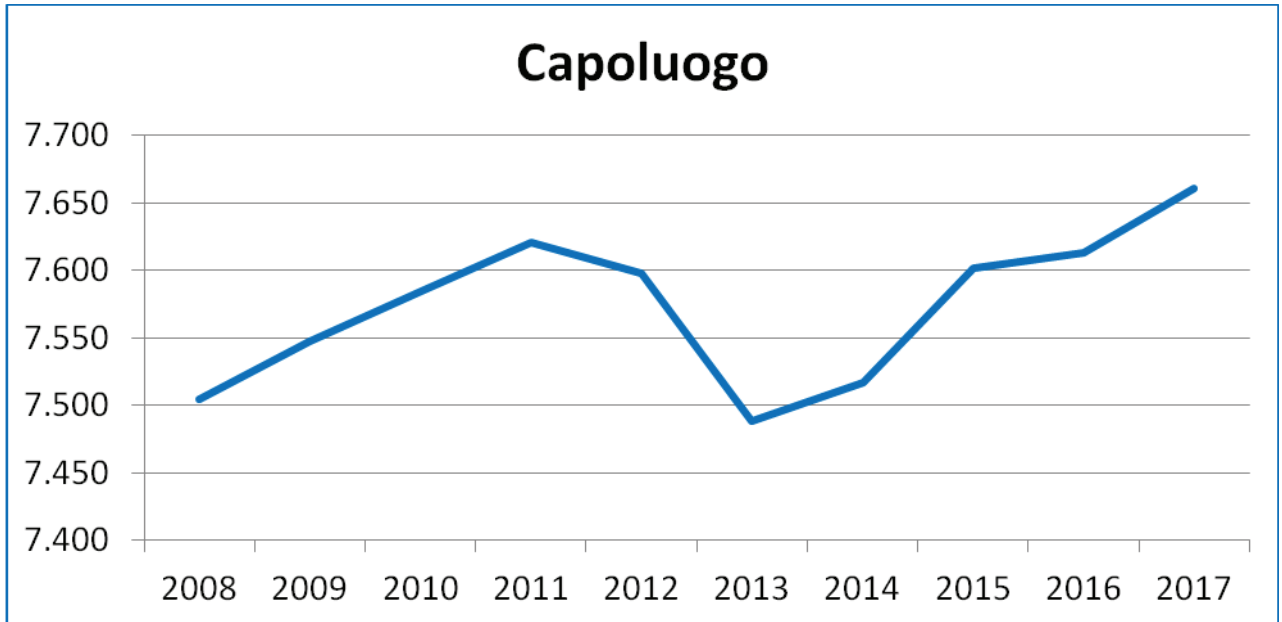
Località	Anno										Differenza % 2008/2017
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Bargino	812	824	837	827	828	780	817	796	804	815	0,37
Capoluogo	7.505	7.547	7.585	7.621	7.598	7.488	7.517	7.602	7.613	7.661	2,08
Cerbaia	1.687	1.713	1.698	1.719	1.698	1.657	1.672	1.639	1.641	1.647	-2,37
Chiesanuova	837	835	838	845	837	802	818	801	810	822	-1,79
Mercatale	3.104	3.102	3.084	3.125	3.103	3.048	3.073	3.046	3.074	3.053	-1,64
Montefiridolfi	635	626	636	635	631	629	641	607	601	614	-3,31
La Romola	940	931	925	940	947	965	965	936	937	929	-1,17
S. Pancrazio	713	708	738	755	762	764	769	742	750	747	4,77
Spedaletto	848	885	875	877	898	919	929	893	895	885	4,36
Totale Comune	17.081	17.171	17.216	17.344	17.302	17.052	17.201	17.062	17.125	17.173	0,54

*Fonte Anagrafe comunale*

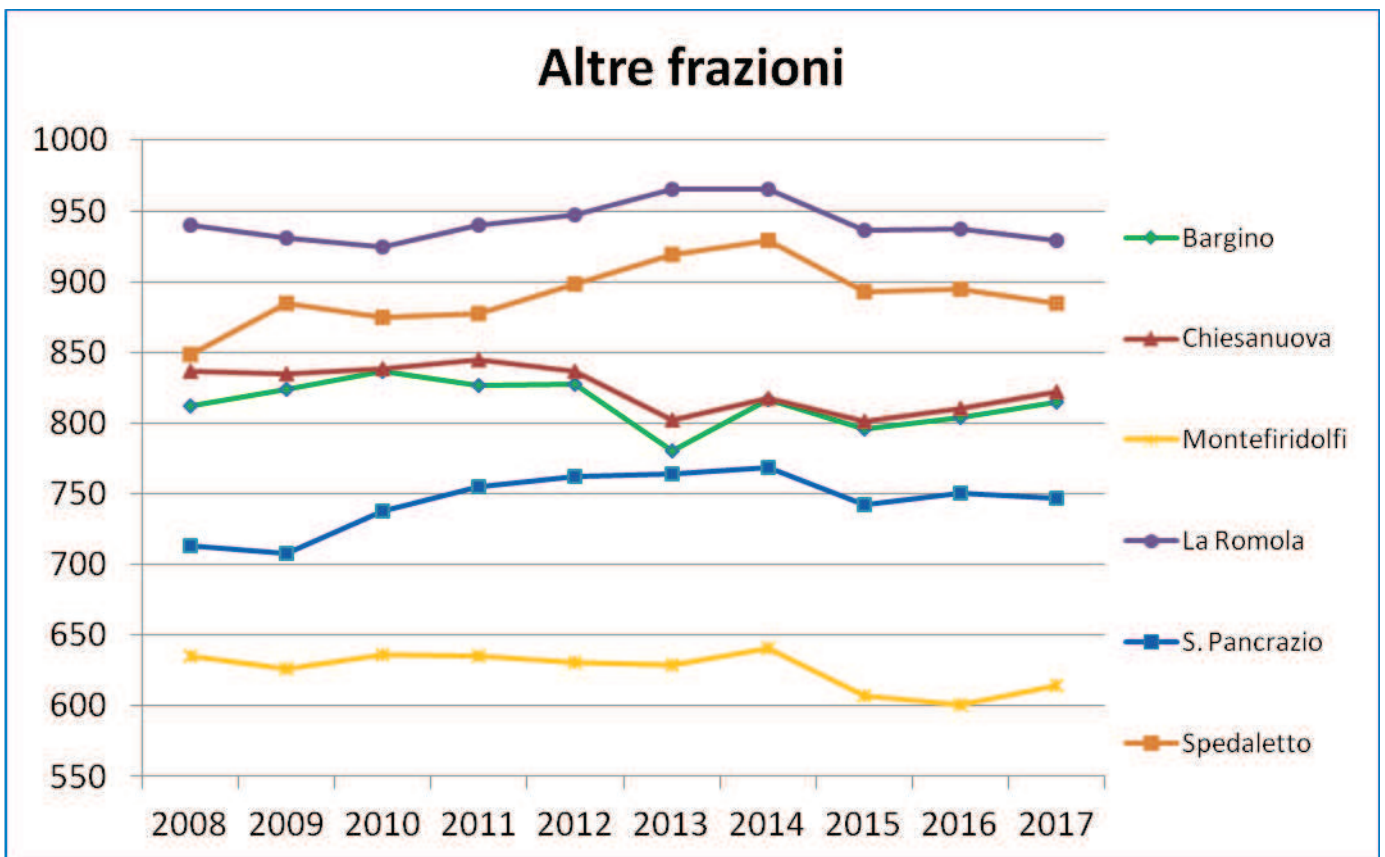
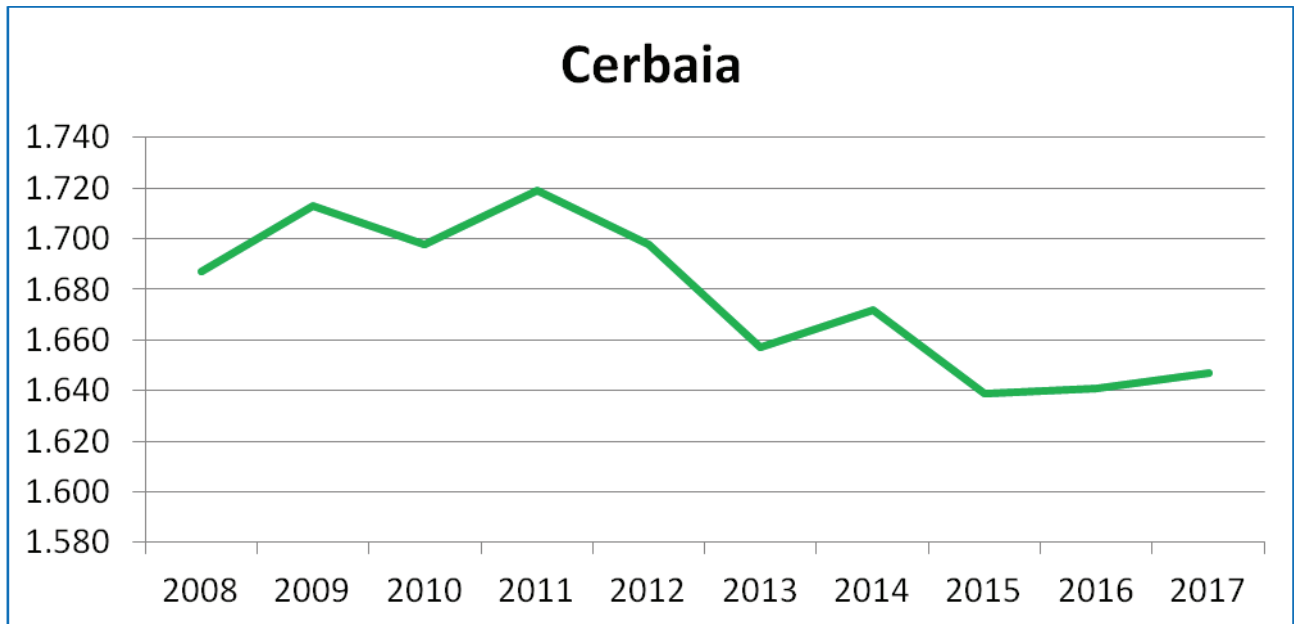
L'evoluzione della popolazione nelle frazioni dal 2008 al 2017 mostra un andamento altalenante ma, in quasi tutti i casi, in diminuzione. Fanno eccezione le frazioni di San Pancrazio e Spedaletto/Sant'Andrea.

San Pancrazio ha avuto una forte crescita negli anni 2010-2012 (6,63%), in parte riassorbita negli anni successivi. Spedaletto, invece, ha avuto un consistente aumento di abitanti nel 2009, ha raggiunto il massimo nel 2014 e poi ha cominciato a decrescere. Nel 2017 è ritornato ai livelli del 2009.

Nel Capoluogo (che comprende anche la frazione Bardella), a parte il riallineamento del 2013 ai dati del censimento 2011, si osserva un costante incremento degli abitanti: il confronto 2008/2017 registra una crescita del 2,07%, superiore a quella media del Comune (0,53%).







**Numero famiglie per frazione – anno 2017**

<b>FRAZIONI</b>	<b>NUMERO FAMIGLIE</b>
Bargino	354
Capoluogo	3.248
Cerbaia	649
Chiesanuova	329
Mercatale	1.353
Montefiridolfi	262
La Romola	387
San Pancrazio	312
Spedaletto	352
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>7.246</b>

Per quanto riguarda il numero dei componenti delle famiglie nelle frazioni, il dato alla fine del 2017 non si discosta molto da quello aggregato a livello di Comune (2,37). La frazione con il numero di componenti più basso è Mercatale (2,26), quella con il numero più alto è Cerbaia (2,54).

E' infine interessante confrontare i dati attuali con le rilevazioni riportate da Emanuele Repetti nel suo Dizionario Geografico Fisico Storico della Toscana riferite a quattro anni diversi: 1551, 1745, 1833, 1840

**E. Repetti – Dizionario Geografico Fisico Storico della Toscana 1833-1845**

*CENSIMENTO della Popolazione della TERRA DI SAN-CASCIANO a quattro epoche diverse, divisa per famiglie.*

ANNO	IMPUERI		ADULTI		CONIUGATI dei due sessi	ECCLESIAST. dei due sessi	Numero delle famiglie	Totale della Popolaz.
	<i>masc.</i>	<i>femm.</i>	<i>masc.</i>	<i>femm.</i>				
1551	—	—	—	—	—	—	186	954
1745	209	154	435	490	406	64	292	1758
1833	434	381	361	485	979	49	554	2689
1840	456	415	359	376	1089	49	540	2744

Come si può osservare, nel 1745 la popolazione del centro di San Casciano era di 1.758 abitanti e le famiglie erano 292 con una media di componenti di 6 persone a famiglia. Nel 1840 la popolazione era salita a 2.744 abitanti, le famiglie erano 540, e la media dei componenti era scesa a 5 persone a famiglia.

Altrettanto interessante è la distribuzione della popolazione nelle Comunità di San Casciano rilevate alle stesse epoche.

**QUADRO della Popolazione della COMUNITA' DI SAN-CASCIANO a 4 epoche.**

Nome dei Luoghi	Titolo delle Chiesa	Diocesi cui appartengono	Popolazione			
			ANNO 1551	ANNO 1745	ANNO 1833	ANNO 1840
Argiano	S. Maria e S. Angelo Rett.	Tutti i popoli di questa Comunità sono compresi nella Diocesi di Firenze.	136	156	332	319
Idem	S. Martino, Prioria		126	129	228	223
Bibbione	S. Angelo e S. Maria Rett.		119	279	289	311
Idem	S. Colombano, idem		148	206	292	268
Campoli (Pieve di) con due annessi	S. Stefano, Pieve antica		134	282	309	348
Idem e Ripoli	S. Gaudenzio e S. Bartolomeo, Rettoria		120	59	83	88
Campoli, o a Mercatale	S. Maria e S. Fabiano, Idem		197	391	649	690
Casavecchia	S. Maria, Prioria		75	86	114	155
Castel-Bonisi e Caserotte	S. Lorenzo e S. Margherita, Rettoria		131	160	204	221
Cofferi	S. Martino, idem		64	—	122	138
Decimo	S. Cecilia, Prioria, già Pieve		125	286	298	160
Fabbrica	S. Andrea, Rettoria		136	173	220	245
Faltignano, Petriolo e Chiesa Nuova	SS. Bartolommeo e Stefano e S. Maria, idem		154	205	292	272
Luciano con due annessi (*)	SS. Donato e Miniato, Idem		171	133	202	226
Lujano	S. Andrea, idem		134	109	131	123
Mucciana	S. Jacopo, idem		84	82	132	125
Monte-Firidolfi	S. Cristina, idem		194	191	269	352
Monte-Macerata	S. Maria, idem		141	132	172	241
Monte - Calvoli e Corziano	S. Maria e S. Vito, idem		113	193	299	293
Montepaldi	S. Pietro, idem		76	99	129	133
Novoli	S. Andrea, idem		114	146	194	185
Percussina	S. Andrea, idem		127	172	350	451
Pergolato	S. Pietro, idem		272	157	197	206
SAN-CASCIANO	S. Casciano, Prep. e Coll.		954	1758	2689	2744
San - Pancrazio in Val-di-Pesa	S. Pancrazio, Pieve		180	136	542	505
San-Pietro di sopra	S. Pietro, Rettoria		98	136	179	205
San-Pietro di sotto	S. Pietro, idem		112	197	201	199
Pisignano	S. Niccolò, idem		127	131	173	166
Romola (*)	S. Maria, idem		106	413	655	808
Salivolpe	S. Cristina, idem		—	—	—	162
Sugana (*)	S. Giovanni, Rettoria		256	606	997	1028
Vico l' Abate (*)	S. Angelo, Rettoria		167	177	227	252
<b>TOTALE . . . . . Abit. N.º</b>			<b>5091</b>	<b>7482</b>	<b>11102</b>	<b>11942</b>
NB. Nell'anno 1840 entravano in questa Com. 100 abit. di tre cure limitrofe ed altronde escivano dalle parrocchie contrassegnate con l'asterisco (*)						
1011 Abit. . . . . RESTANO al netto . . . . . Abit. N.º						<b>11031</b>

Come possiamo notare, nel 1840 alcune comunità erano già abbastanza numerose, come ad esempio San Pancrazio (505 abitanti), Cerbaia ( Sugana, 1.028 abitanti) e La Romola (808 abitanti).

Particolare è la vicenda della Romola. Nel 1840 la frazione aveva una dimensione già molto vicina a quella attuale (929 abitanti), ma, evidentemente, il suo sviluppo fu interrotto dalla deviazione della strada provinciale Volterrana iniziata nel 1874. Ne è conferma lo sviluppo parallelo della frazione di Chiesanuova, sorta sul nuovo tracciato della provinciale, che nel 1840 contava 272 abitanti (con Faltignano e Petriolo) ed oggi ne conta 822.

### *Conclusioni*

In conclusione, ciò che emerge dallo studio dei dati aggregati degli ultimi anni è un costante ma modesto incremento del numero dei residenti, dovuto al trasferimento nel comune di persone adulte, accompagnato da una parcellizzazione dei nuclei familiari, sempre più nutriti nel numero ma anche sempre più esigui nei componenti.

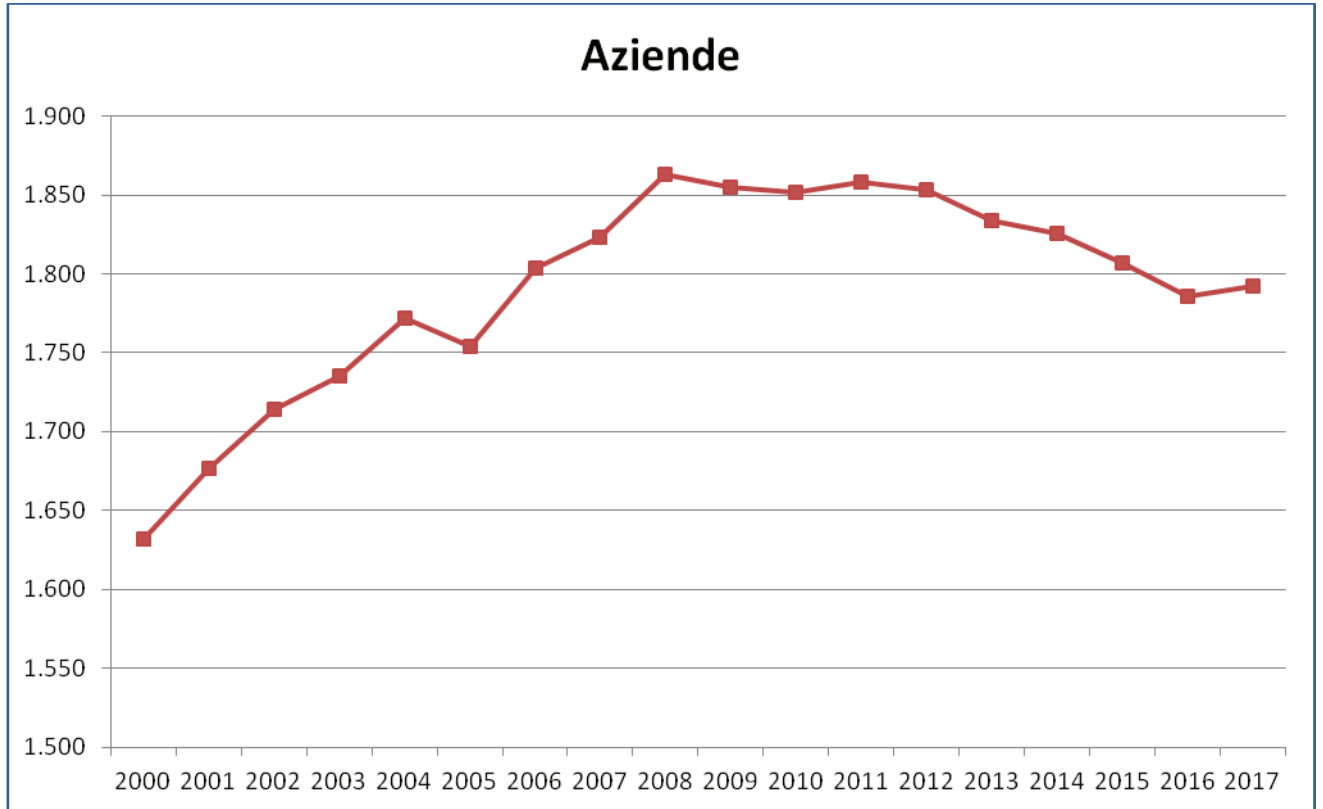
Inoltre, l'aumento dei residenti in San Casciano, considerato assieme alle contrazioni nelle frazioni, testimonia una progressiva tendenza al trasferimento nel Capoluogo, molto più dotato delle frazioni di servizi pubblici e privati.

Dal punto di vista della previsione urbanistica sarà quindi necessario tenere conto di una richiesta sia di nuove residenze di piccole dimensioni sia di ristrutturazione e frazionamento di unità abitative di dimensioni ormai troppo grandi ed economicamente troppo onerose da mantenere.

## LE AZIENDE E GLI ADDETTI NEL COMUNE

Fonte dei dati: Camera di Commercio di Firenze

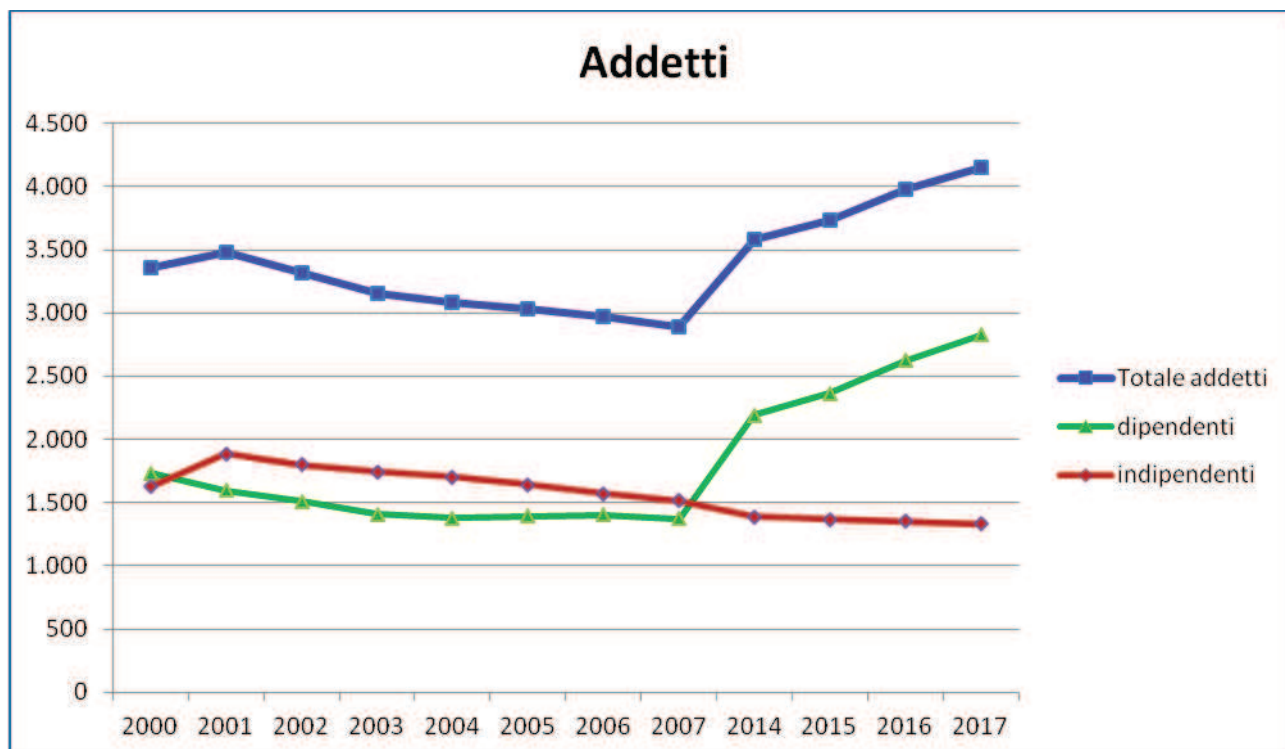
Le aziende attive e gli addetti



L'analisi delle aziende attive nel Comune di San Casciano (sede + unità locali) dal 2000 al 2017 mostra una crescita pressoché costante fino al 2008, anno in cui raggiunge il livello più elevato (1.863). A partire dal 2011 si presenta invece una curva flettente fino al 2016, seguita da un leggero nuovo incremento alla fine del 2017 (1.792 aziende).

Molto diverso invece si presenta l'andamento della curva degli addetti.





Pur non disponendo dei dati relativi agli anni dal 2008 a 2013, è evidente che, dopo una costante diminuzione dal 2001 al 2007, nel 2014 ci troviamo di fronte ad una crescita significativa: gli addetti totali sono passati da 2.890 nel 2007 a 3.578 nel 2014, con un incremento di quasi il 24%. La dinamica degli addetti continua poi a salire fino a raggiungere le 4.154 unità alla fine del 2017.

E' interessante notare che la curva del totale degli addetti è influenzata quasi esclusivamente dal numero dei dipendenti. Analizzando infatti l'andamento delle due curve di dettaglio (dipendenti e indipendenti), è evidente la forte crescita dei lavoratori dipendenti a partire dal 2014, alla quale fa da contrappeso la costante diminuzione del numero degli indipendenti.

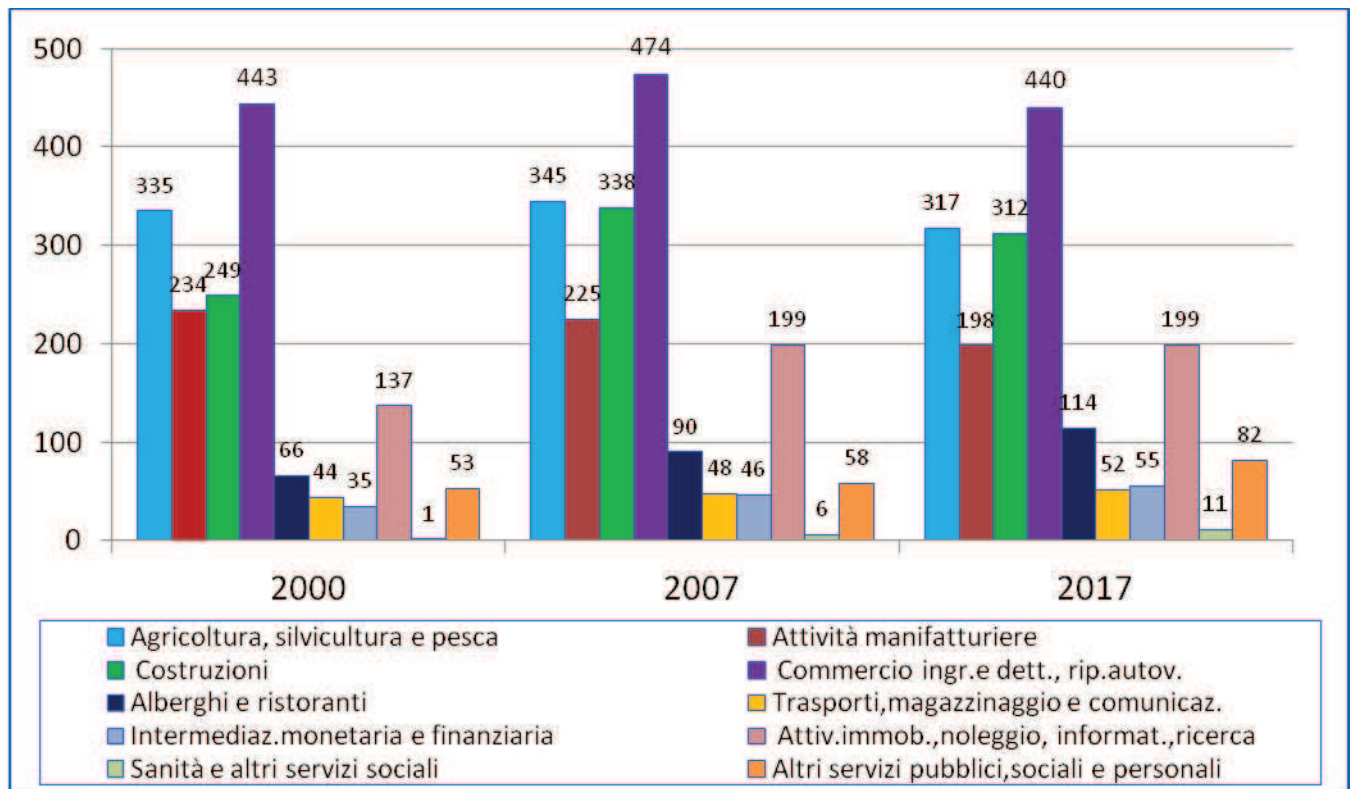
Quest'ultimo dato, che trova riscontro nella diminuzione delle aziende nello stesso periodo temporale, conferma l'ipotesi di una crescita delle aziende più grandi, che occupano un consistente numero di addetti, contro un declino delle ditte individuali e artigianali di più piccole dimensioni.

Al fine di approfondire l'indagine nell'ambito dei settori economici, abbiamo proceduto alla comparazione dei dati negli anni 2000 – 2007 – 2017 per i quali disponevamo delle informazioni complete su aziende, addetti, settore.

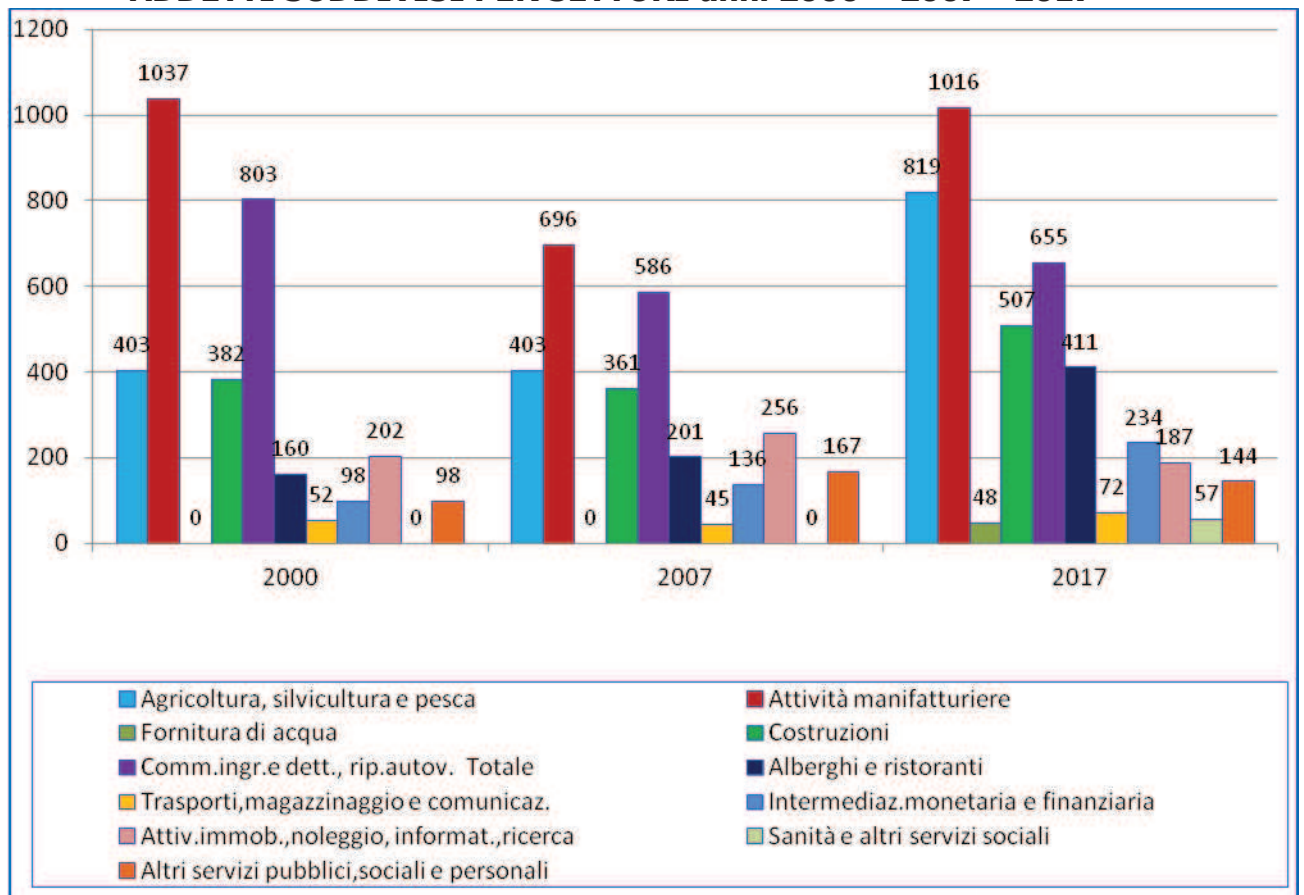
Il confronto delle aziende suddivise per settore economico mostra una prevalenza del settore commercio (ingrosso e dettaglio) e riparazione autoveicoli, pur in diminuzione dal 2007 al 2017. Seguono i settori agricoltura e costruzioni, anch'essi in calo rispetto al 2007.

In crescita, invece, i settori della ristorazione e delle attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca.

**AZIENDE SUDDIVISE PER SETTORI anni 2000 – 2007 – 2017**



**ADDETTI SUDDIVISI PER SETTORI anni 2000 – 2007 - 2017**



Per quanto riguarda la suddivisione degli addetti nei tre anni in esame, il settore più rappresentato è quello dell'industria manifatturiera che, dopo il sensibile calo del 2007, ha di nuovo ripreso il primo posto nel 2017. In questo settore l'attività che ha avuto il maggiore incremento è stata quella della "fabbricazione di autoveicoli, rimorchi e semirimorchi", con un aumento di 341 addetti, tutti dipendenti.

Segue il settore dell'agricoltura, che dal 2007 al 2017 ha praticamente raddoppiato il numero degli addetti (da 403 a 819). Anche in questo caso l'aumento è dovuto ai lavoratori dipendenti (+ 489), a fronte di una diminuzione dei lavoratori indipendenti (-73) e delle aziende del settore (-28).

In ripresa dal 2007 il numero degli addetti nel settore del commercio (soprattutto commercio al dettaglio) e dell'intermediazione finanziaria. Come in agricoltura, anche nel settore della ristorazione si è verificato un incremento del 100% degli addetti, che dai 201 del 2007 sono diventati 411 nel 2017.

#### *Le aziende del Capoluogo e delle frazioni*

Per l'analisi microzonale delle aziende sono stati utilizzati i dati, sempre forniti dalla Camera di Commercio, relativi al 4° trimestre 2009 e 1° trimestre 2018, che riportavano la localizzazione delle aziende ed erano i più prossimi agli anni fin ora esaminati.

Il confronto dei due anni in esame conferma una diminuzione del numero delle aziende nel capoluogo e nelle frazioni a carattere più "residenziale" ed un aumento nelle zone più spiccatamente industriali di Calzaiolo e Ponterotto. Fa eccezione la frazione della Romola, caratterizzata da un incremento delle aziende concentrate nel settore manifatturiero.

### **NUMERO AZIENDE SUDDIVISE PER LOCALITA' – CONFRONTO 2009/2018**

LOCALITA'	ANNI		Differenza 2018/2009	
	2009	2018	NUMERO	%
Bargino	57	58	1	1,75
Calzaiolo	70	78	8	11,43
Cerbaia	177	165	-12	-6,78
Chiesanuova	83	74	-9	-10,84
La Romola	62	70	8	12,90
Mercatale	342	295	-47	-13,74
Montefiridolfi	67	70	3	4,48
Ponterotto	65	88	23	35,38
San Casciano	831	748	-83	-9,99
San Pancrazio	64	64	0	0,00
Spedaletto	69	47	-22	-31,88
<b>Totale Comune</b>	<b>1.887</b>	<b>1.757</b>	<b>-130</b>	<b>-6,89</b>

Per quanto riguarda la suddivisione delle aziende per tipo di attività, sono state esaminate le località più importanti (Capoluogo e Mercatale), la frazione di Spedaletto/Sant'Andrea, che presenta il calo più rilevante, e la zona industriale Bargino/Ponterotto/Calzaiolo che, al contrario, mostra la crescita più consistente.

		MERCATALE			SAN CASCIANO		
		2009	2018	DIFFERENZA	2009	2018	DIFFERENZA
		NUMERO	NUMERO	2018/2009	NUMERO	NUMERO	2018/2009
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA	78	71	-7	100	96	-4
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	43	30	-13	88	64	-24
E	FORNITURA DI ACQUA; RETI FOGNARIE, ATTIVITÀ D	0	0	0	1	1	0
F	COSTRUZIONI	71	61	-10	138	125	-13
G	COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPA	67	55	-12	256	209	-47
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	12	8	-4	13	16	3
I	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZI	21	21	0	54	50	-4
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	2	2	0	15	13	-2
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE	6	8	2	32	33	1
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI	12	13	1	42	35	-7
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICI	6	4	-2	28	33	5
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPO	8	7	-1	18	18	0
P	ISTRUZIONE	1	2	1	2	1	-1
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE	1	2	1	2	8	6
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIME	3	1	-2	8	15	7
S	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI	11	10	-1	34	31	-3
<b>TOTALE</b>		<b>342</b>	<b>295</b>	<b>-47</b>	<b>831</b>	<b>748</b>	<b>-83</b>

		SPEDALETTO			BARGINO CALZAILO PONTEROTTO		
		2009	2018	DIFFERENZA	2009	2018	DIFFERENZA
		NUMERO	NUMERO	2018/2009	NUMERO	NUMERO	2018/2009
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA	13	11	-2	20	27	7
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	5	3	-2	43	51	8
E	FORNITURA DI ACQUA; RETI FOGNARIE, ATTIVITÀ D	0	0	0	2	3	0
F	COSTRUZIONI	13	7	-6	51	43	-8
G	COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPA	10	11	1	31	46	15
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	7	4	-3	5	8	3
I	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZI	10	6	-4	8	13	5
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	1	1	0	1	2	1
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE	1	1	0	4	5	1
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI	0	0	0	17	12	-5
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICI	4	1	-3	5	5	0
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPO	3	1	-2	2	3	1
P	ISTRUZIONE	0	0	0	0	0	0
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE	1	0	-1	2	2	0
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIME	0	1	1	0	2	2
S	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI	1	0	-1	1	2	1
<b>TOTALE</b>		<b>69</b>	<b>47</b>	<b>-22</b>	<b>192</b>	<b>224</b>	<b>32</b>

In tutte le indagini di dettaglio il settore più colpito appare quello delle costruzioni, in negativo anche nella zona industriale. A Mercatale e San Casciano soffrono anche i settori manifatturiero e del commercio, in aumento invece nella zona industriale.

### *Conclusioni*

Le informazioni raccolte a livello generale e, dove possibile, nel dettaglio delle frazioni, indicano un processo di concentrazione delle aziende, sia nelle dimensioni, sia nella localizzazione, confermato anche dalle richieste ricevute, soprattutto negli ultimi anni, dall'amministrazione. Non è raro, infatti, che aziende di grosse dimensioni, anche multinazionali, o aziende locali in crescita si siano rivolte all'amministrazione comunale per sondare la disponibilità di aree o edifici facilmente accessibili, adatte all'apertura di nuove sedi/unità locali di dimensioni medio grandi.

Dal punto di vista urbanistico, occorre prendere atto che le aree industriali presenti sul territorio non sono in grado di soddisfare le necessità delle nuove forme imprenditoriali e produttive e che, quindi, si rende necessario reperire spazi più ampi che permettano di avere maggiore dinamicità, utile al mutamento delle fasi produttive.



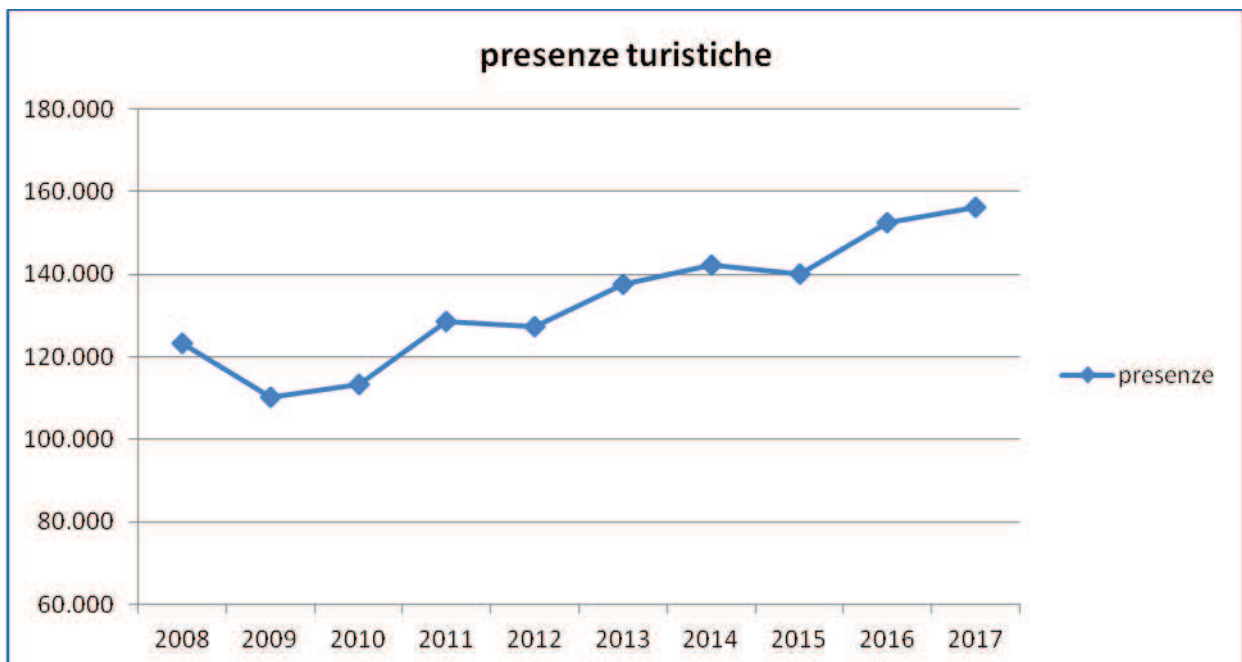
## I FLUSSI TURISTICI

### *Presenze e arrivi*

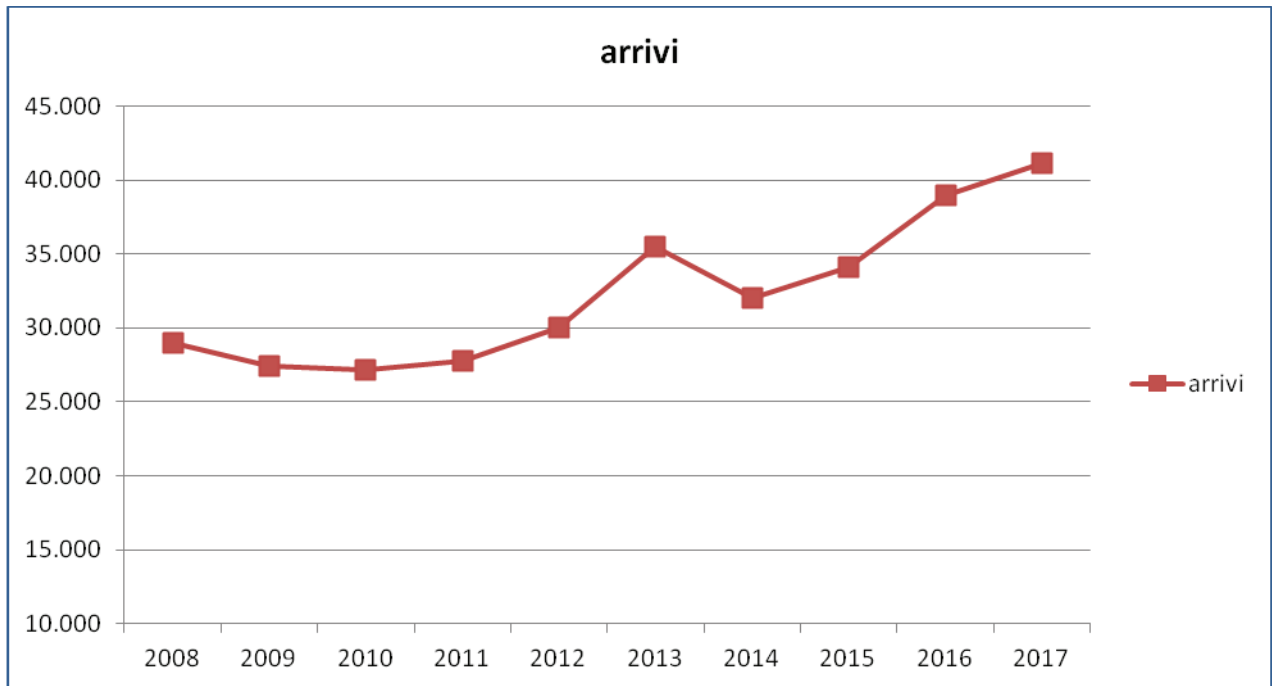
Lunga strada hanno percorso i flussi turistici nel Comune di San Casciano Val di Pesa negli ultimi 10 anni.

Se facciamo riferimento al 2008, anno d'inizio della crisi finanziaria internazionale (15 settembre 2008, dichiarazione di fallimento della Lehman Brothers), ed al conseguente calo di presenze turistiche su tutto il territorio del Chianti nell'anno seguente (-10,5% a San Casciano, -5,8% a Greve e Tavarnelle), è sicuramente apprezzabile il graduale recupero negli anni successivi: nel 2017 le presenze (numero di turisti x giorni di permanenza) sono state 156.249 e rappresentano un recupero di quasi il 27% (26,64%) rispetto al 2008.

### **Turisti nel Comune di San Casciano VP dal 2008 al 2017**

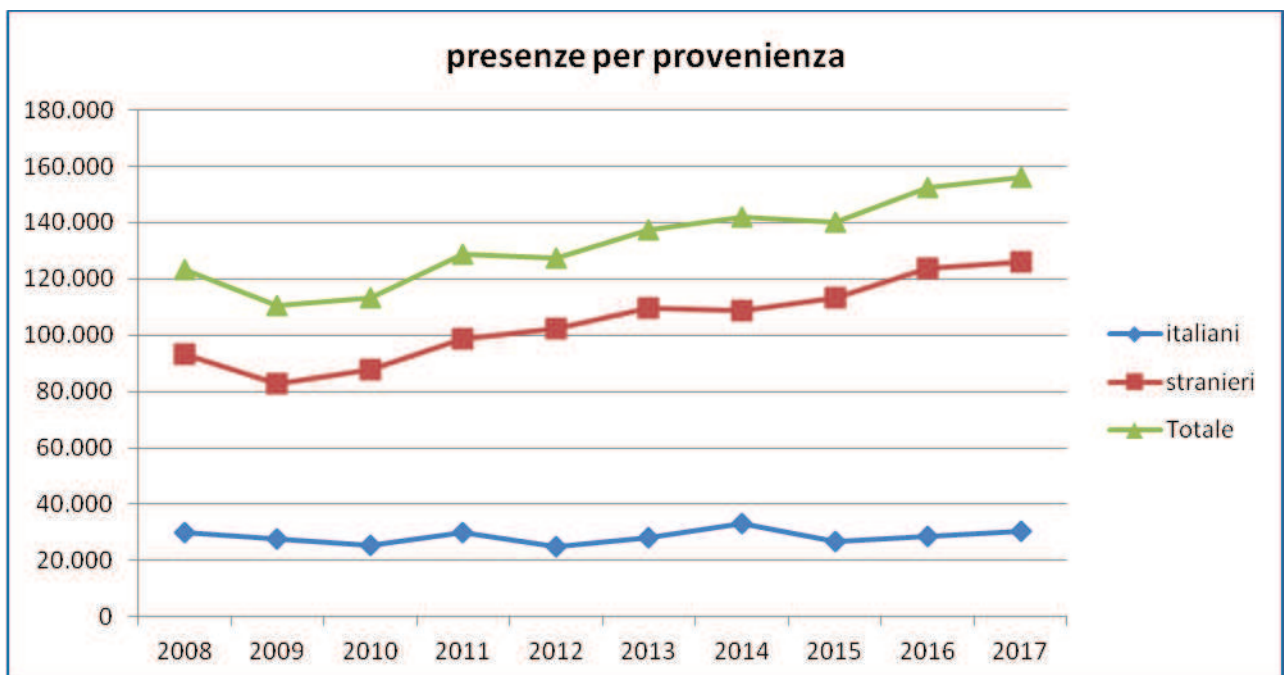


Ancora più incoraggiante è l'incremento degli arrivi (numero turisti senza considerare la permanenza) nel nostro Comune. Dal 2008 al 2017 i turisti che hanno soggiornato nel Comune di San Casciano sono aumentati di quasi il 42% (41,83%).

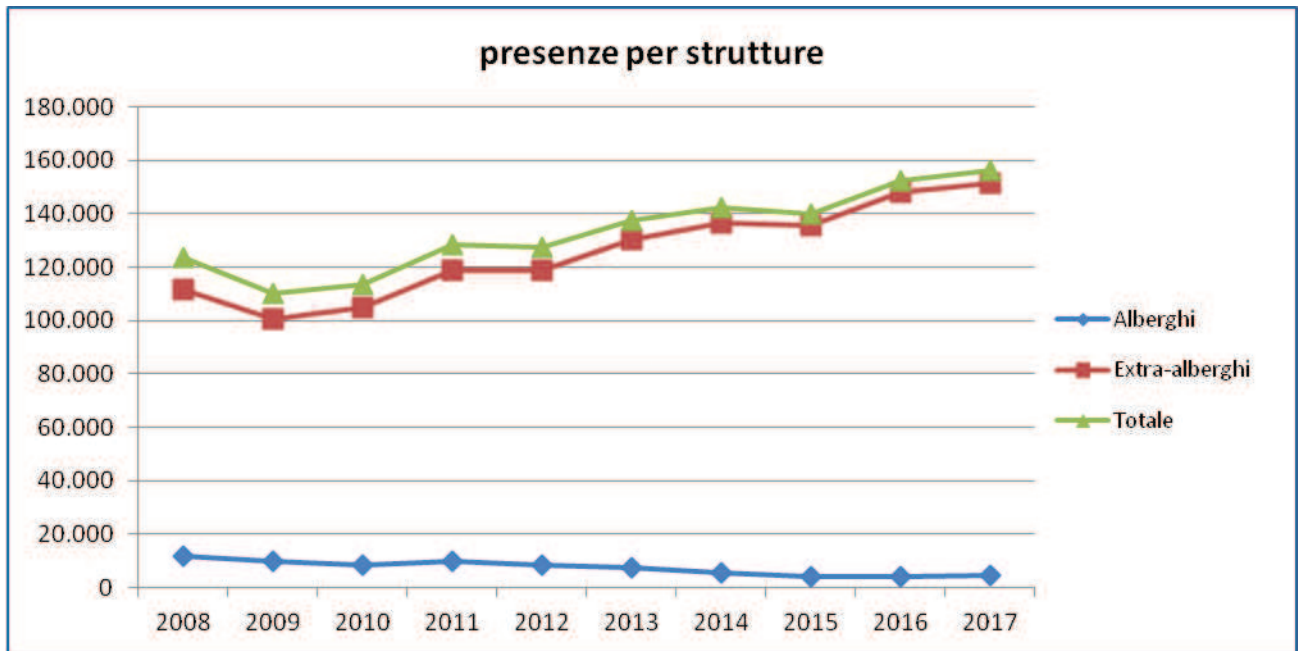


### Provenienza e distribuzione

Se analizziamo la provenienza dei turisti, possiamo notare che storicamente, come a Greve e Tavarnelle, la stragrande maggioranza del flusso turistico è di origine straniera (80,65% nel 2017), tanto da influenzare quasi costantemente l'andamento della curva delle presenze. Dal 2008 al 2017 le presenze turistiche italiane si sono mantenute intorno alle 30.000 unità, con una modesta crescita dello 0,84%, mentre le presenze straniere sono aumentate di circa il 35% .



Ma in quali strutture alloggiano i nostri turisti? Senza alcun dubbio nelle strutture extra-alberghiere, anche perché il comune di San Casciano dispone solo di 5 alberghi, tutti di piccole dimensioni e con un totale di 95 posti letto.



Scendendo più in dettaglio, nel 2017 il 98,94% degli stranieri ha soggiornato in strutture extra-alberghiere (1.340 presenze su un totale di 126.012), come pure l'88,78% degli italiani.

E' interessante paragonare la composizione di flussi turistici di San Casciano nel 2017 con quella dei vicini comuni di Greve in Chianti e Tavarnelle VP, che dispongono di alberghi e residenze storiche con più numerosi posti letto.

<b>GREVE IN CHIANTI</b>			
dati percentuali			
	italiani	stranieri	Totale
extra alb.	81,78	85,04	84,60
<b>alberghi</b>	<b>18,22</b>	<b>14,96</b>	<b>15,40</b>
Totale	100,00	100,00	100,00

<b>TAVARNELLE VP</b>			
dati percentuali			
	italiani	stranieri	Totale
extra alb.	24,06	55,99	50,65
<b>Alberghi*</b>	<b>75,94</b>	<b>44,01</b>	<b>49,35</b>
Totale	100,00	100,00	100,00

*\*compreso ostello*

<b>SAN CASCIANO VP</b>			
dati percentuali			
	italiani	stranieri	Totale
extra alb.	88,78	98,94	96,97
alberghi	11,22	1,06	3,03
Totale	100,00	100,00	100,00

Anche senza considerare il dato di Tavarnelle, sicuramente influenzato dalla presenza di un ostello, è evidente la disparità nell'utilizzo delle strutture alberghiere nel territorio del nostro comune (solo il 3,03% contro il 15,40% di Greve).

### *Conclusioni*

Pur rilevando un costante incremento degli arrivi e delle presenze di turisti nel nostro comune, la mancanza di strutture che dispongano di almeno 60 posti letto, adeguate cioè ad accogliere un pullman di turisti sotto lo stesso tetto, penalizza non poco un futuro sviluppo dell'accoglienza turistica di gruppo, che negli ultimi anni sta spostandosi dal centro di Firenze agli immediati dintorni.

### **Allegato C: Dotazione standard comunale**

Il presente allegato riporta, per singola UTOE e per singolo centro abitato, la dotazione di standard pubblici prevista dal Piano Strutturale, classificate secondo il tipo di standard, con le sigle derivanti dall'ultimo RU.



**UTOE 1 - LA COLLINA ANTROPIZZATA**

**AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**LA ROMOLA**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	IC	Area cimiteriale	1.900
2	CL	Attrezzature culturali	3.126
3	CU	Attrezzature religiose	2.609
4	CL	Attrezzature culturali	3.609
5	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	385
6	P	Parcheggio pubblico	2.049
7	P	Parcheggio pubblico	879
8	P	Parcheggio pubblico	484
9	P	Parcheggio pubblico	1.165
10	P	Parcheggio pubblico	172
11	V1	Verde pubblico attrezzato	491
12	V1	Verde pubblico attrezzato	2.904
13	V1	Verde pubblico attrezzato	526
14	V1	Verde pubblico attrezzato	806
15	V1	Verde pubblico attrezzato	1.863
16	V1	Verde pubblico attrezzato	640



## UTOE 1 - LA COLLINA ANTROPIZZATA

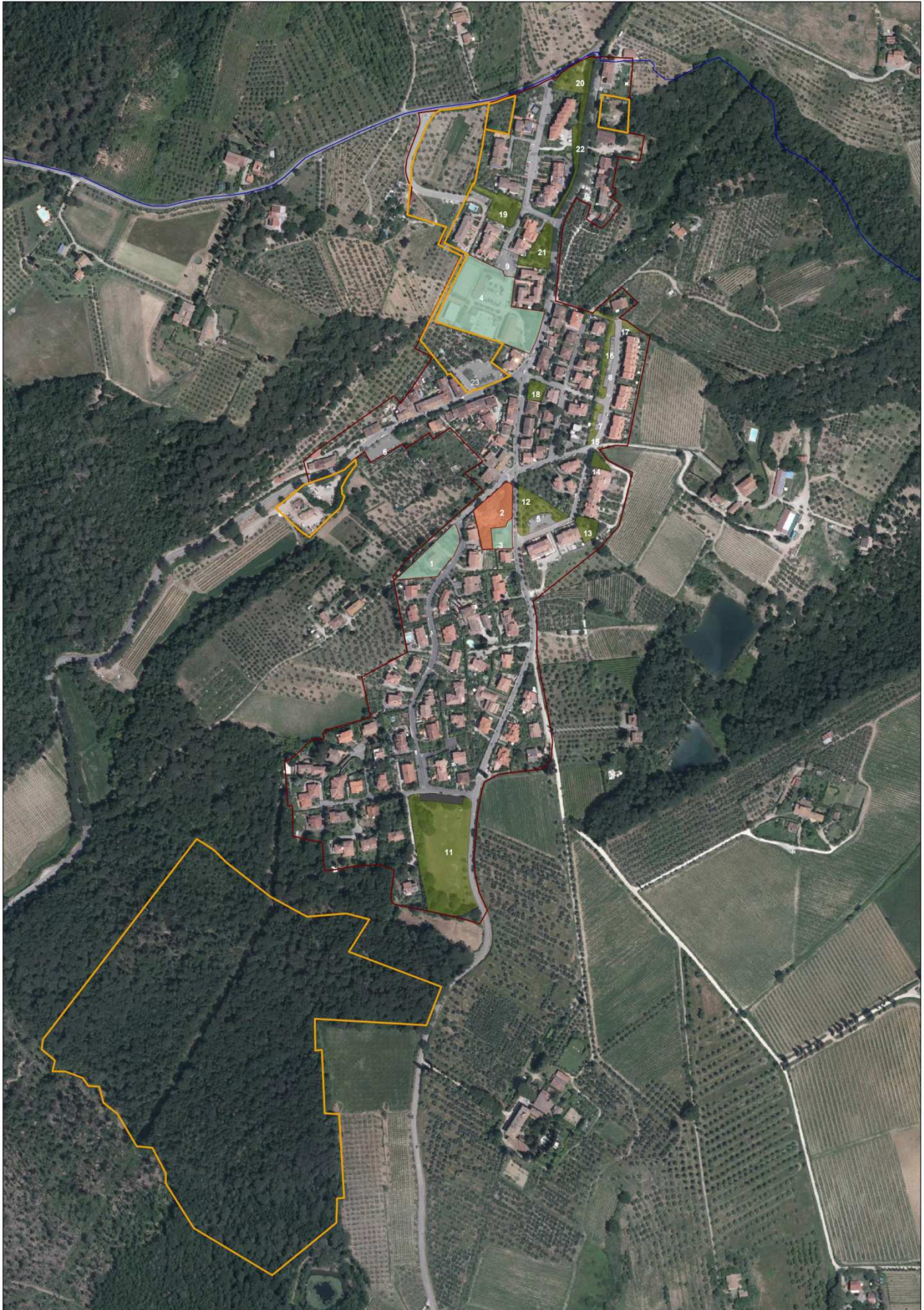
## AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE

## CHIESANUOVA

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	CU	Attrezzature religiose	2.043
2	SC	Attrezzature per l'istruzione	2.084
3	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	695
4	CL	Attrezzature culturali	8.117
5	P	Parcheggio pubblico	516
6	P	Parcheggio pubblico	741
7	P	Parcheggio pubblico	108
8	P	Parcheggio pubblico	325
9	P	Parcheggio pubblico	664
11	V1	Verde pubblico attrezzato	8.459
12	V1	Verde pubblico attrezzato	1.503
13	V1	Verde pubblico attrezzato	594
14	V1	Verde pubblico attrezzato	257
15	V1	Verde pubblico attrezzato	333
16	V1	Verde pubblico attrezzato	661
17	V1	Verde pubblico attrezzato	150
18	V1	Verde pubblico attrezzato	445
19	V1	Verde pubblico attrezzato	1403
20	V1	Verde pubblico attrezzato	1320
21	V3	Verde di connettività urbana	1217
22	V3	Verde di connettività urbana	884
23	P	Parcheggio pubblico	1300



Relazione illustrativa generale



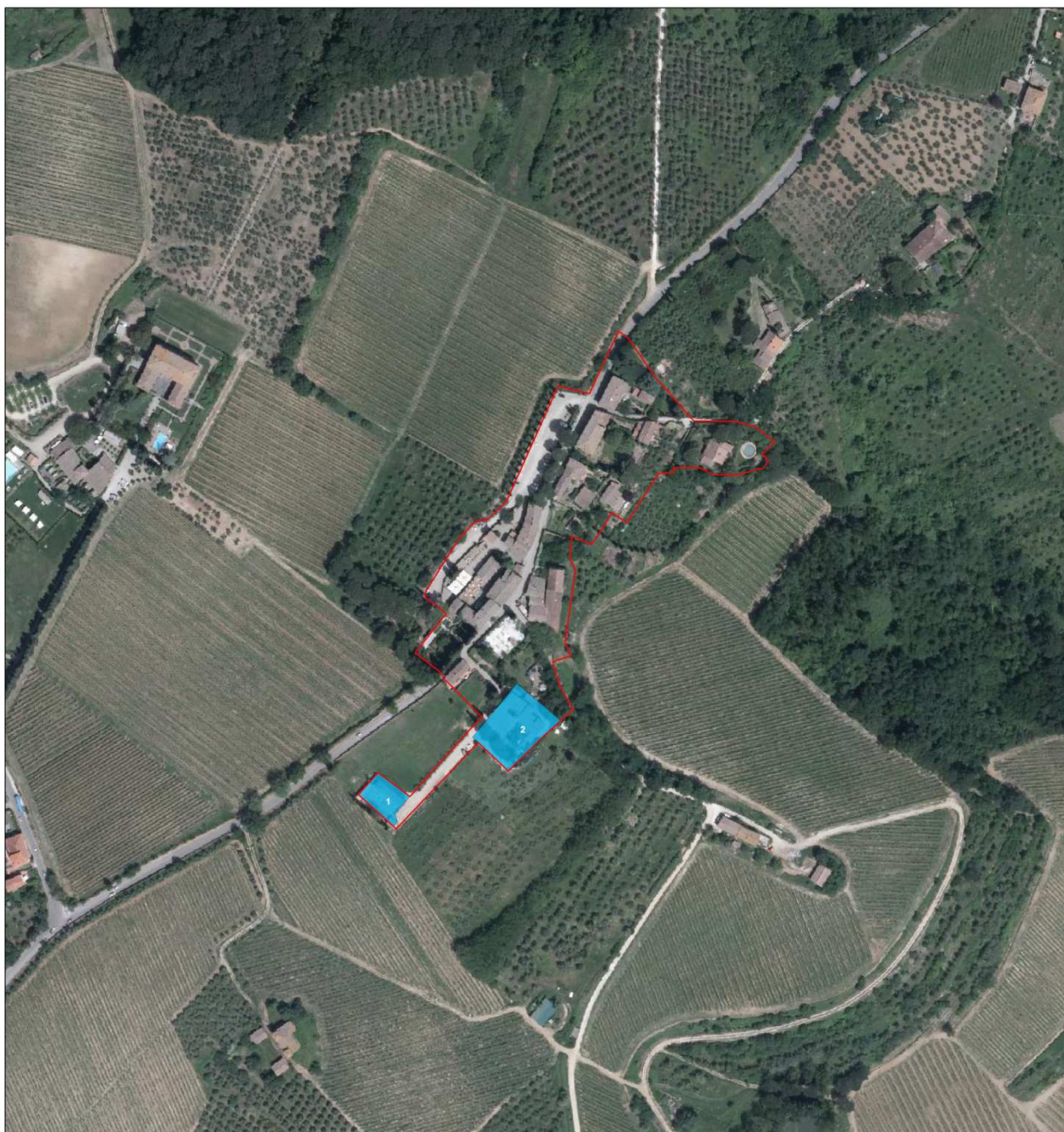


**UTOE 1 - LA COLLINA ANTROPIZZATA**

**AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**SANTANDREA IN PERCUSSINA**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	598
2	CU	Attrezzature religiose	1.731



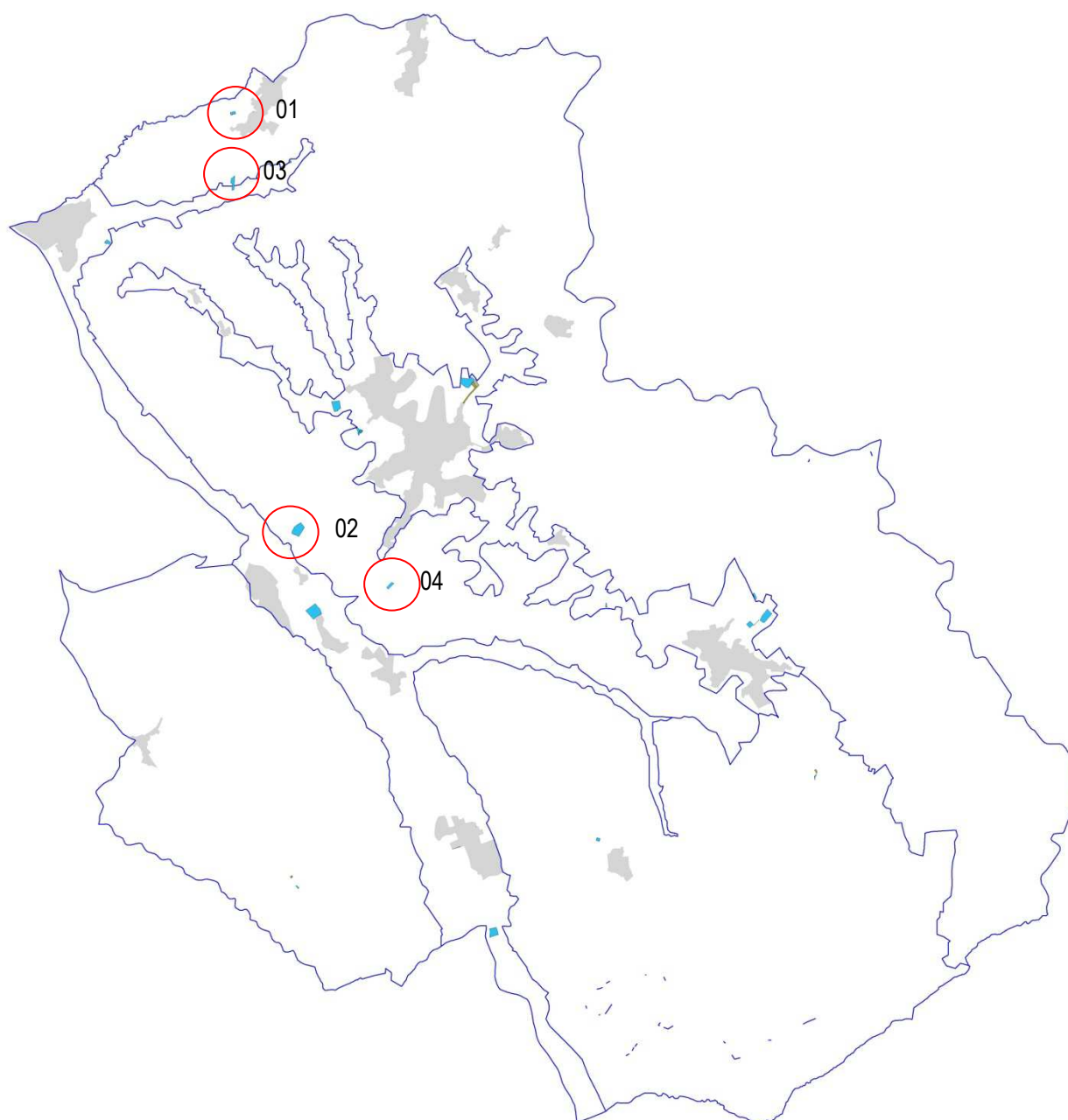


**UTOE 1 - LA COLLINA ANTROPIZZATA**

**AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**TERRITORIO APERTO**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	4.200
2	Fn	Impianti tecnologici	15.598
3	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	2.758
4	Fn	Impianti tecnologici	1.543



## UTOE 2 - LA DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

## AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE

## SAN CASCIANO

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	SC	Attrezzature per l'istruzione	14.485
2	SC	Attrezzature per l'istruzione	14.374
3	SC	Attrezzature per l'istruzione	4.105
4	Fn	Impianti tecnologici	435
6	CU	Attrezzature religiose	3.335
7	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	351
8	CL	Attrezzature culturali	810
9	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	384
10	CL	Attrezzature culturali	2.501
11	CU	Attrezzature religiose	317
12	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	328
13	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	749
14	CL	Attrezzature culturali	2.911
15	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	1.260
16	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	3690
17	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	896
18	CL	Attrezzature culturali	1.156
19	CU	Attrezzature religiose	794
20	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	150
21	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	1.528
22	CU	Attrezzature religiose	255
23	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	850
25	CL	Attrezzature culturali	1.070
26	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	112
27	CU	Attrezzature religiose	5.162
28	CU	Attrezzature religiose	4.794
29	CU	Attrezzature religiose	77
30	AS	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	14.048
31	AS	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	9.128
32	V1	Verde pubblico attrezzato	616
33	V1	Verde pubblico attrezzato	3.498
34	V1	Verde pubblico attrezzato	2.698
35	V1	Verde pubblico attrezzato	4.680
36	V1	Verde pubblico attrezzato	605
37	V1	Verde pubblico attrezzato	274
38	V1	Verde pubblico attrezzato	926
39	V1	Verde pubblico attrezzato	248
40	V1	Verde pubblico attrezzato	7.119
41	V1	Verde pubblico attrezzato	775
42	V1	Verde pubblico attrezzato	281
43	V1	Verde pubblico attrezzato	552
44	V1	Verde pubblico attrezzato	27.991
45	V1	Verde pubblico attrezzato	5.015
46	V1	Verde pubblico attrezzato	720
47	V1	Verde pubblico attrezzato	2.720
48	V1	Verde pubblico attrezzato	7.070

## UTOE 2 - LA DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

## AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE

## SAN CASCIANO

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
49	V1	Verde pubblico attrezzato	562
50	V1	Verde pubblico attrezzato	8.396
51	V1	Verde pubblico attrezzato	736
52	V1	Verde pubblico attrezzato	656
53	V1	Verde pubblico attrezzato	1.484
54	V1	Verde pubblico attrezzato	655
55	V1	Verde pubblico attrezzato	170
56	V1	Verde pubblico attrezzato	362
57	V1	Verde pubblico attrezzato	384
58	V2	Aree attrezzate per attività sportive di interesse urbano o di quartiere	3.418
59	V2	Aree attrezzate per attività sportive di interesse urbano o di quartiere	1.777
60	V3	Verde di connettività urbana	7.589
61	V3	Verde di connettività urbana	2.483
62	V3	Verde di connettività urbana	4.806
63	V3	Verde di connettività urbana	441
64	V3	Verde di connettività urbana	4.511
65	V3	Verde di connettività urbana	145
66	V3	Verde di connettività urbana	427
67	V3	Verde di connettività urbana	188
68	V3	Verde di connettività urbana	2.374
69	V3	Verde di connettività urbana	1.042
70	V3	Verde di connettività urbana	1.331
71	V3	Verde di connettività urbana	428
72	V3	Verde di connettività urbana	150
73	V3	Verde di connettività urbana	466
74	V3	Verde di connettività urbana	681
75	V3	Verde di connettività urbana	2.096
76	V3	Verde di connettività urbana	1.159
77	V3	Verde di connettività urbana	2.217
78	V3	Verde di connettività urbana	9.034
79	P	Parcheggio pubblico	2.664
80	P	Parcheggio pubblico	353
81	P	Parcheggio pubblico	1.412
82	P	Parcheggio pubblico	260
83	P	Parcheggio pubblico	300
84	P	Parcheggio pubblico	1.273
85	P	Parcheggio pubblico	1.198
86	P	Parcheggio pubblico	362
87	P	Parcheggio pubblico	900
88	P	Parcheggio pubblico	3250

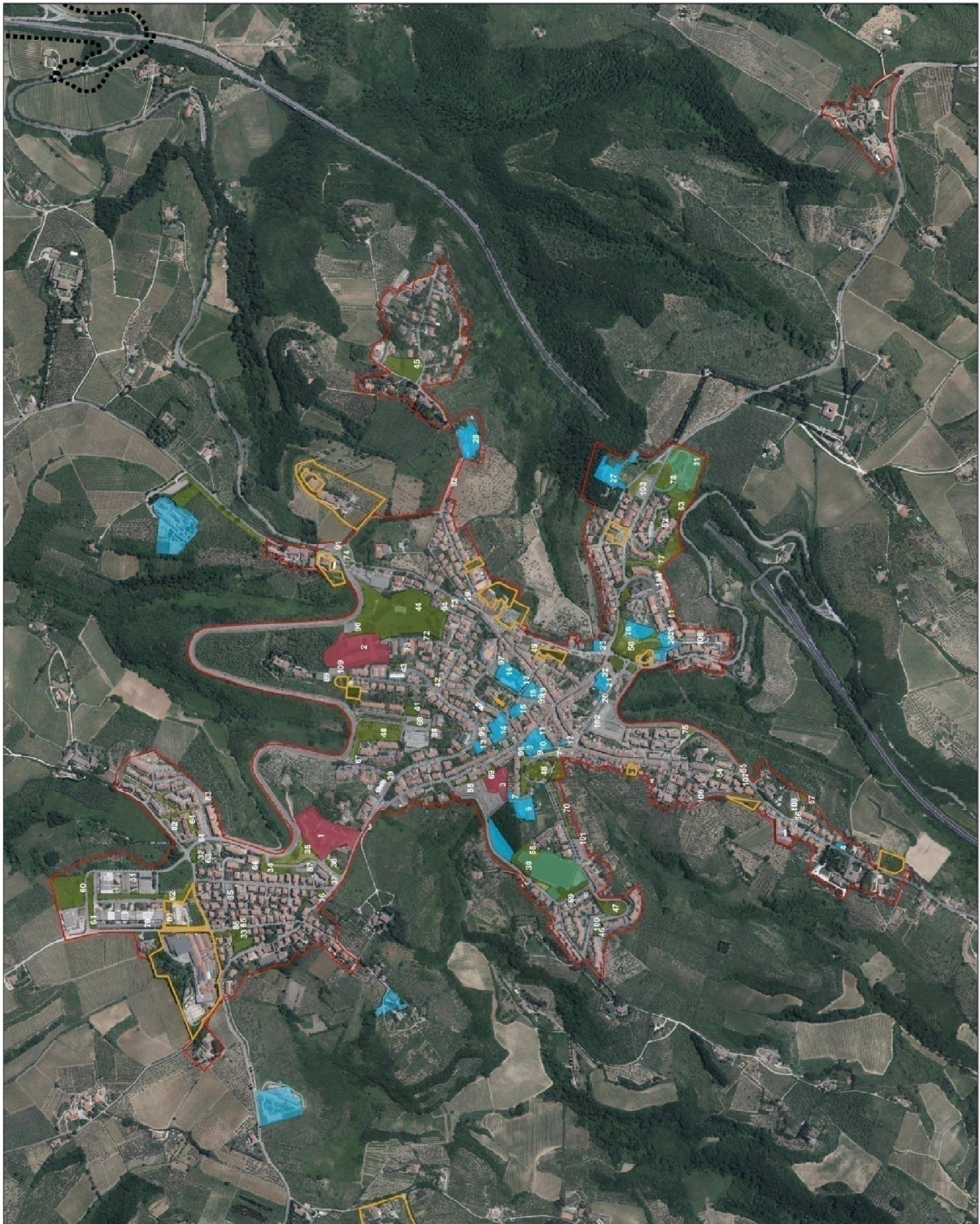
## UTOE 2 - LA DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

## AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE

## SAN CASCIANO

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
90	P	Parcheggio pubblico	1.203
91	P	Parcheggio pubblico	629
92	P	Parcheggio pubblico	762
93	P	Parcheggio pubblico	382
94	P	Parcheggio pubblico	288
95	P	Parcheggio pubblico	956
96	P	Parcheggio pubblico	284
97	P	Parcheggio pubblico	199
98	P	Parcheggio pubblico	191
99	P	Parcheggio pubblico	1.199
100	P	Parcheggio pubblico	1.050
101	P	Parcheggio pubblico	3.050
102	P	Parcheggio pubblico	8.740
103	P	Parcheggio pubblico	2.230
104	P	Parcheggio pubblico	349
105	P	Parcheggio pubblico	173
106	P	Parcheggio pubblico	212
107	P	Parcheggio pubblico	440
108	P	Parcheggio pubblico	271
109	P	Parcheggio pubblico	805





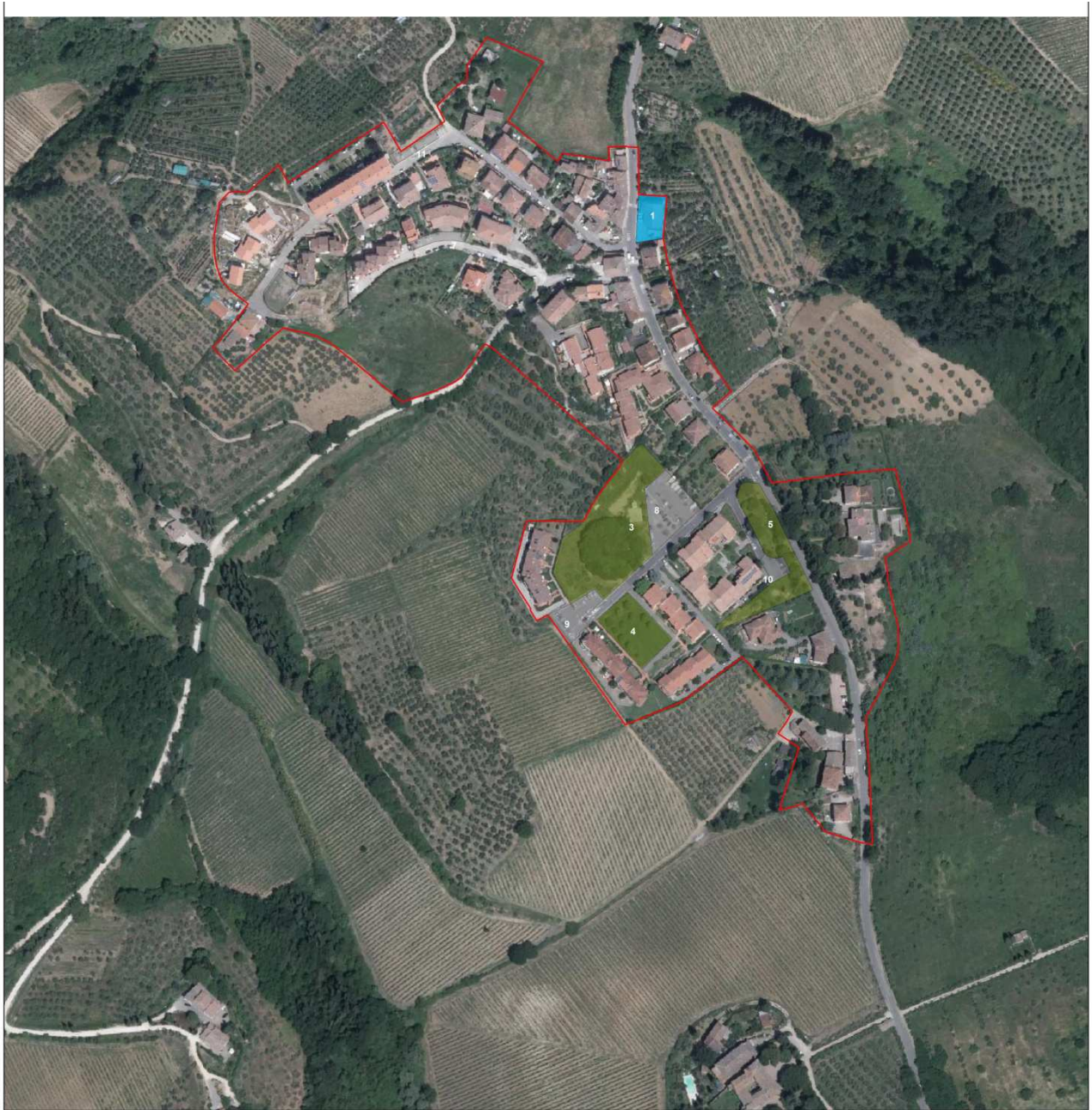


**UTOE 2 - LA DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE**

**AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**SPEDALETTO**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	CL	Attrezzature culturali	648
3	V1	Verde pubblico attrezzato	4.717
4	V1	Verde pubblico attrezzato	1.439
5	V3	Verde di connettività urbana	2.106
7	P	Parcheggio pubblico	274
8	P	Parcheggio pubblico	1.315
9	P	Parcheggio pubblico	674
10	P	Parcheggio pubblico	256
11	P	Parcheggio pubblico	268



UTOE 2 - LA DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE			
AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE			
MERCATALE			
Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	SC	Attrezzature per l'istruzione	1.770
2	SC	Attrezzature per l'istruzione	5.462
3	SC	Attrezzature per l'istruzione	931
4	CL	Attrezzature culturali	2.163
5	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	193
6	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	579
7	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	134
8	CL	Attrezzature culturali	435
9	CU	Attrezzature religiose	329
10	CL	Attrezzature culturali	387
11	CU	Attrezzature religiose	674
12	V1	Verde pubblico attrezzato	214
13	V1	Verde pubblico attrezzato	83
14	V1	Verde pubblico attrezzato	559
15	V1	Verde pubblico attrezzato	594
16	V1	Verde pubblico attrezzato	982
17	V1	Verde pubblico attrezzato	684
18	V1	Verde pubblico attrezzato	1.293
19	V1	Verde pubblico attrezzato	1.050
20	V1	Verde pubblico attrezzato	255
21	V1	Verde pubblico attrezzato	1.310
22	V1	Verde pubblico attrezzato	1.809
23	V1	Verde pubblico attrezzato	554
24	V1	Verde pubblico attrezzato	1.401
25	V1	Verde pubblico attrezzato	2.496
26	V1	Verde pubblico attrezzato	439
27	V3	Verde di connettività urbana	152
28	V3	Verde di connettività urbana	376
29	V3	Verde di connettività urbana	427
30	V3	Verde di connettività urbana	661
31	V3	Verde di connettività urbana	740
32	V3	Verde di connettività urbana	733
33	V3	Verde di connettività urbana	295
34	V3	Verde di connettività urbana	2.272
35	V3	Verde di connettività urbana	141
36	P	Parcheggio pubblico	863
37	P	Parcheggio pubblico	455
38	P	Parcheggio pubblico	1.033
39	P	Parcheggio pubblico	524
40	P	Parcheggio pubblico	289
41	P	Parcheggio pubblico	161
42	P	Parcheggio pubblico	207
43	P	Parcheggio pubblico	439
44	P	Parcheggio pubblico	1.420
45	P	Parcheggio pubblico	912
46	P	Parcheggio pubblico	282
47	P	Parcheggio pubblico	2.184
48	P	Parcheggio pubblico	637
49	P	Parcheggio pubblico	620
50	P	Parcheggio pubblico	648
51	P	Parcheggio pubblico	502
52	P	Parcheggio pubblico	510
53	P	Parcheggio pubblico	957
54	P	Parcheggio pubblico	804
55	P	Parcheggio pubblico	446
56	P	Parcheggio pubblico	942







**UTOE 2 - LA DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE**

**AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**TALENTE**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	SC	Attrezzature per l'istruzione	1.095
2	CL	Attrezzature culturali	332
3	P	Parcheggio pubblico	550

**CROCE DI VIA**

1	P	Parcheggio pubblico	157
---	---	---------------------	-----



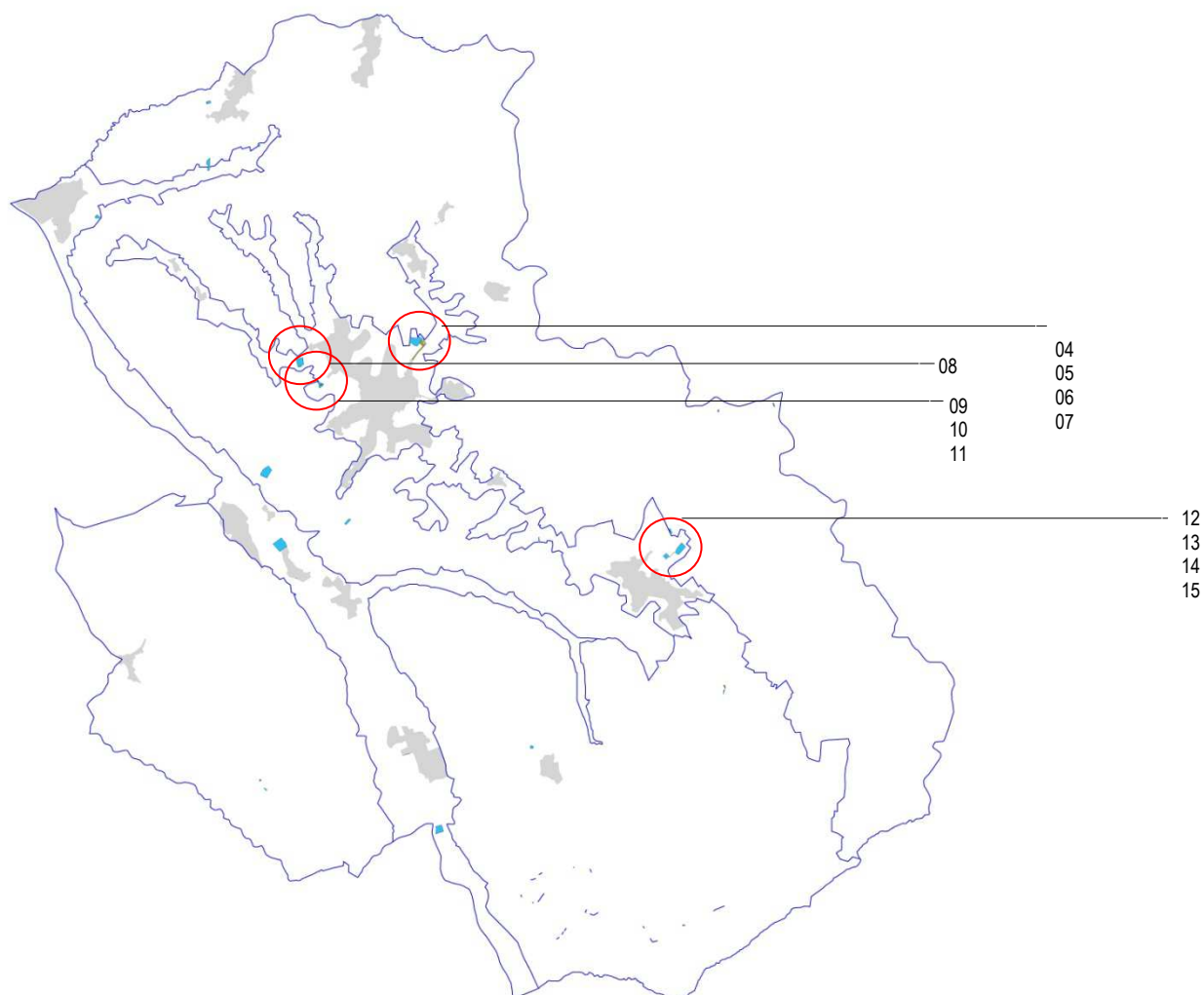


**UTOE 2 - LA DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE**

**AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**TERRITORIO APERTO**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
4	V1	Verde pubblico attrezzato	2.467
5	V3	Verde di connettività urbana	299
6	V3	Verde di connettività urbana	4.613
7	P	Parcheggio pubblico	1.611
8	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	10.879
9	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	1.690
10	CU	Attrezzature religiose	1.204
11	CU	Attrezzature religiose	492
12	AS	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	12.065
13	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	3.748
14	P	Parcheggio pubblico	252
15	P	Parcheggio pubblico	133



## UTOE 3 COLLINE DI MONTEFIRIDOLFI E CAMPOLI

## AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE

## MONTEFIRIDOLFI

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	SC	Attrezzature per l'istruzione	1.624
2	CL	Attrezzature culturali	1.497
3	Fn	Impianti tecnologici	684
5	AS	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	6.673
6	V1	Verde pubblico attrezzato	467
7	V1	Verde pubblico attrezzato	2.422
8	V1	Verde pubblico attrezzato	2.395
9	V1	Verde pubblico attrezzato	103
10	V2	Aree attrezzate per attività sportive di interesse urbano o di quartiere	2.055
11	V3	Verde di connettività urbana	718
12	V3	Verde di connettività urbana	237
13	V3	Verde di connettività urbana	518
14	P	Parcheggio pubblico	624
15	P	Parcheggio pubblico	757
16	P	Parcheggio pubblico	1278
17	P	Parcheggio pubblico	380
18	P	Parcheggio pubblico	232
19	P	Parcheggio pubblico	211

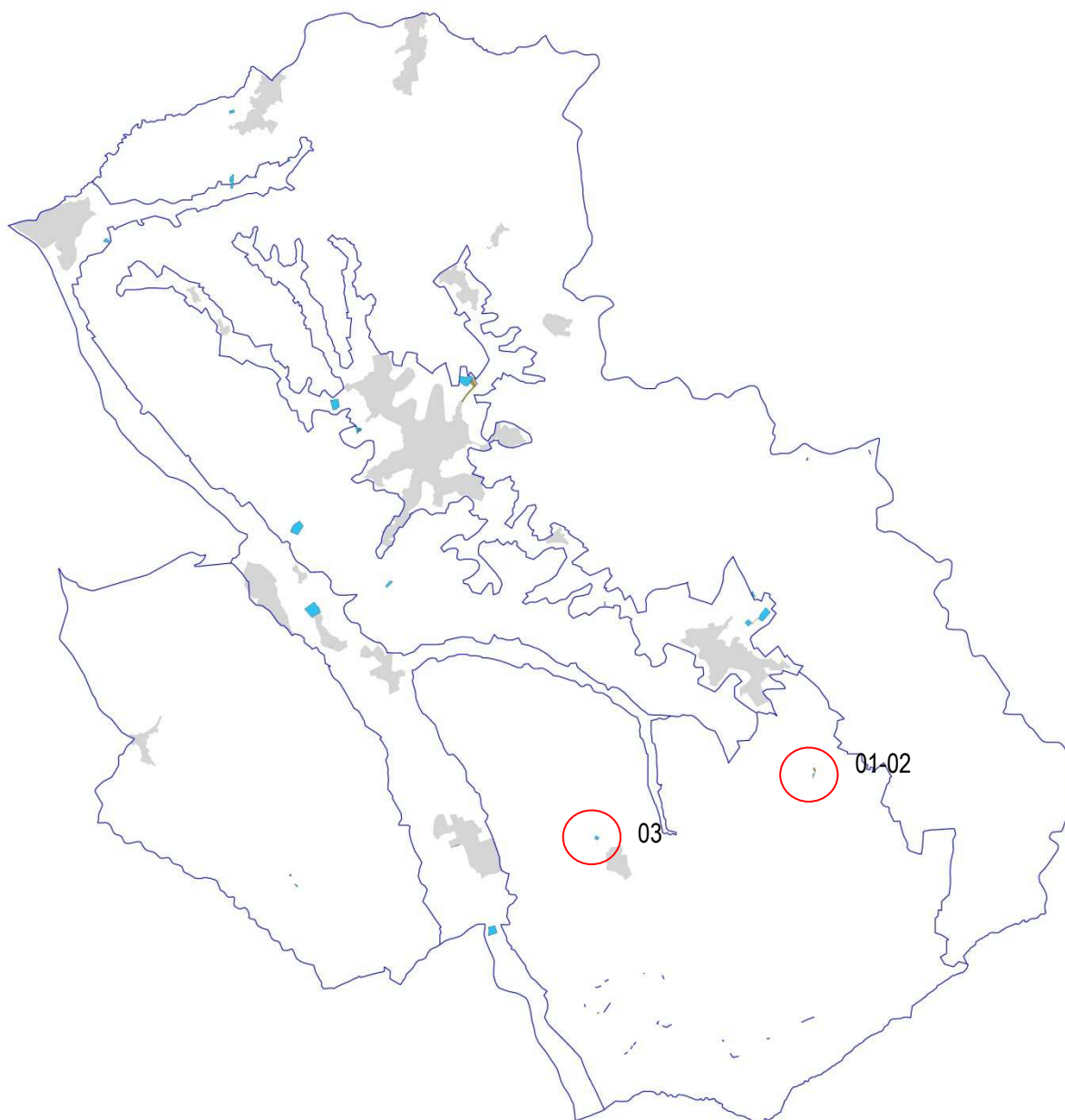


**UTOE 3 COLLINE DI MONTEFIRIDOLFI E CAMPOLI**

**AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**TERRITORIO APERTO**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	V2	Aree attrezzate per attività sportive di interesse urbano o di quartiere	778
2	P	Parcheggio pubblico	570
3	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	1.584

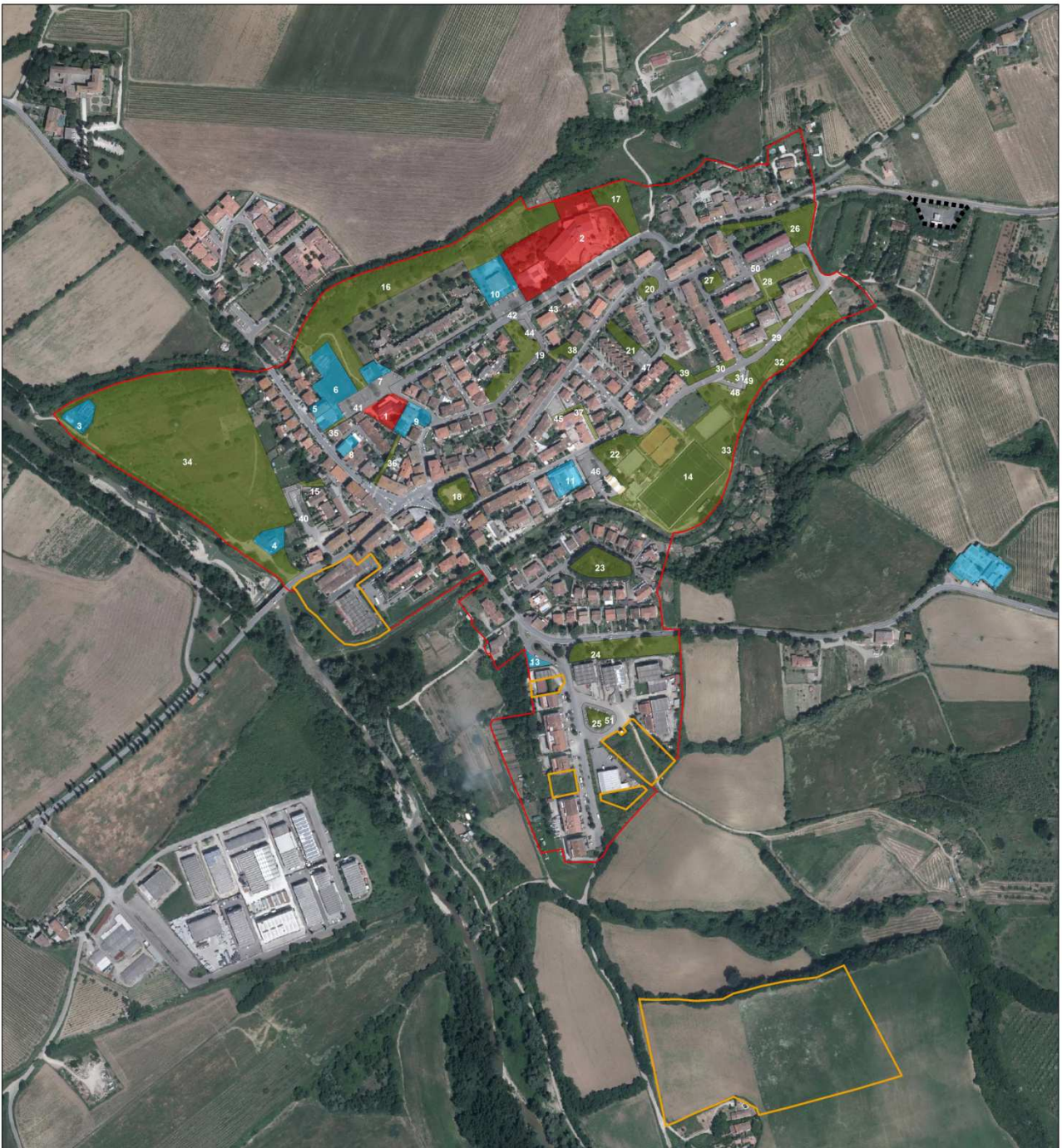




UTOE 4 - IL FONDOVALLE DELLA PESA			
AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE			
CERBAIA			
Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	SC	Attrezzature per l'istruzione	1.425
2	SC	Attrezzature per l'istruzione	11.039
3	Fn	Impianti tecnologici	1.090
4	Fn	Impianti tecnologici	952
5	CU	Attrezzature religiose	385
6	CL	Attrezzature culturali	3.244
7	Fn	Impianti tecnologici	630
8	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	405
9	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	1.093
10	CL	Attrezzature culturali	2.150
11	CL	Attrezzature culturali	1.304
13	Fn	Impianti tecnologici	337
14	AS	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	12.998
15	V1	Verde pubblico attrezzato	220
16	V1	Verde pubblico attrezzato	16029
17	V1	Verde pubblico attrezzato	1.921
18	V1	Verde pubblico attrezzato	1.352
19	V1	Verde pubblico attrezzato	2.348
20	V1	Verde pubblico attrezzato	462
21	V1	Verde pubblico attrezzato	723
22	V1	Verde pubblico attrezzato	1.525
23	V1	Verde pubblico attrezzato	1.948
24	V1	Verde pubblico attrezzato	3.220
25	V1	Verde pubblico attrezzato	518
26	V1	Verde pubblico attrezzato	2.268
27	V1	Verde pubblico attrezzato	458
28	V1	Verde pubblico attrezzato	3.001
29	V1	Verde pubblico attrezzato	875
30	V1	Verde pubblico attrezzato	443
31	V1	Verde pubblico attrezzato	182
32	V1	Verde pubblico attrezzato	4442
33	V1	Verde pubblico attrezzato	6.189
34	V2	Aree attrezzate per attività sportive di interesse urbano o di quartiere	38.565
35	V3	Verde di connettività urbana	143
36	V3	Verde di connettività urbana	392
37	V3	Verde di connettività urbana	419
38	V3	Verde di connettività urbana	497
39	V3	Verde di connettività urbana	481
40	P	Parcheggio pubblico	613
41	P	Parcheggio pubblico	1.842
42	P	Parcheggio pubblico	894
43	P	Parcheggio pubblico	263
44	P	Parcheggio pubblico	204
45	P	Parcheggio pubblico	402
46	P	Parcheggio pubblico	1.008
47	P	Parcheggio pubblico	343
48	P	Parcheggio pubblico	77
49	P	Parcheggio pubblico	113
50	P	Parcheggio pubblico	115
51	P	Parcheggio pubblico	688



Relazione illustrativa generale



**UTOE 4 - IL FONDOVALLE DELLA PESA**

**AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**BARGINO**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	SC	Attrezzature per l'istruzione	3.074
2	Fn	Impianti tecnologici	9.758
3	Fn	Impianti tecnologici	289
4	CU	Attrezzature religiose	631
5	CL	Attrezzature culturali	4.454
6	V1	Verde pubblico attrezzato	881
7	V1	Verde pubblico attrezzato	67
8	V1	Verde pubblico attrezzato	1.461
9	V1	Verde pubblico attrezzato	320
10	V1	Verde pubblico attrezzato	502
11	V1	Verde pubblico attrezzato	2.332
12	V3	Verde di connettività urbana	266
13	V3	Verde di connettività urbana	218
14	P	Parcheggio pubblico	638
15	P	Parcheggio pubblico	338
16	P	Parcheggio pubblico	111
17	P	Parcheggio pubblico	16327





**UTOE 4 - IL FONDOVALLE DELLA PESA****AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE****PONTEROTTO**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	6.717
2	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	280
3	V3	Verde di connettività urbana	783
4	P	Parcheggio pubblico	2.606
7	P	Parcheggio pubblico	3.060

**CALZAIOLO**

1	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	2.497
2	Fn	Impianti tecnologici	3.965
3	Fn	Impianti tecnologici	833
4	V1	Verde pubblico attrezzato	10.480
5	V1	Verde pubblico attrezzato	9.585
6	V1	Verde pubblico attrezzato	2.091
7	V1	Verde pubblico attrezzato	1.152
8	V2	Aree attrezzate per attività sportive di interesse urbano o di quartiere	5.417
9	P	Parcheggio pubblico	4356
10	P	Parcheggio pubblico	683





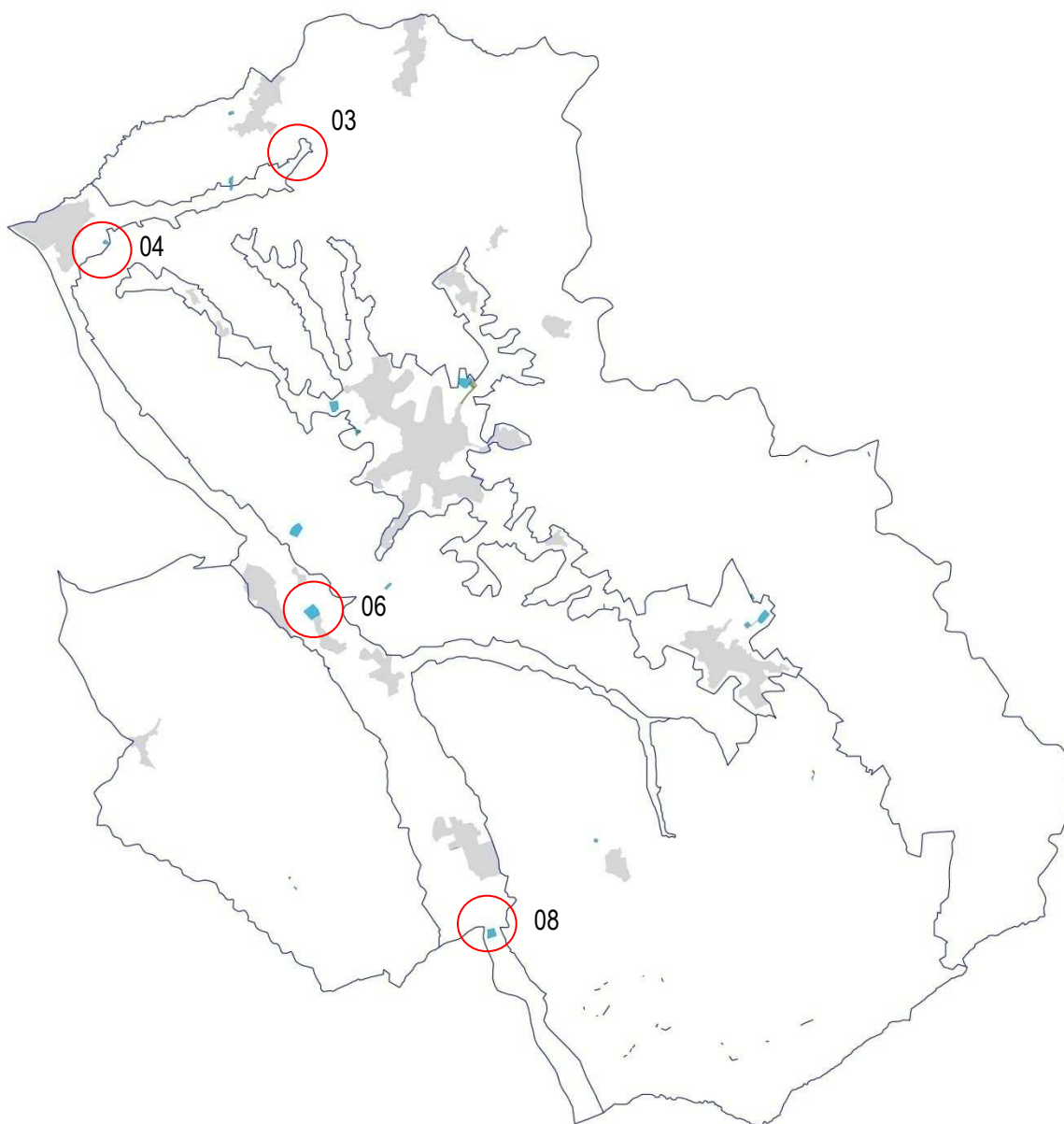


**UTOE 4 - IL FONDOVALLE DELLA PESA**

**AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**TERRITORIO APERTO**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
3	P	Parcheggio pubblico	512
4	IC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	1.290
6	Fn	Impianti tecnologici	20.818
8	lf	Impianti tecnologici	9.766

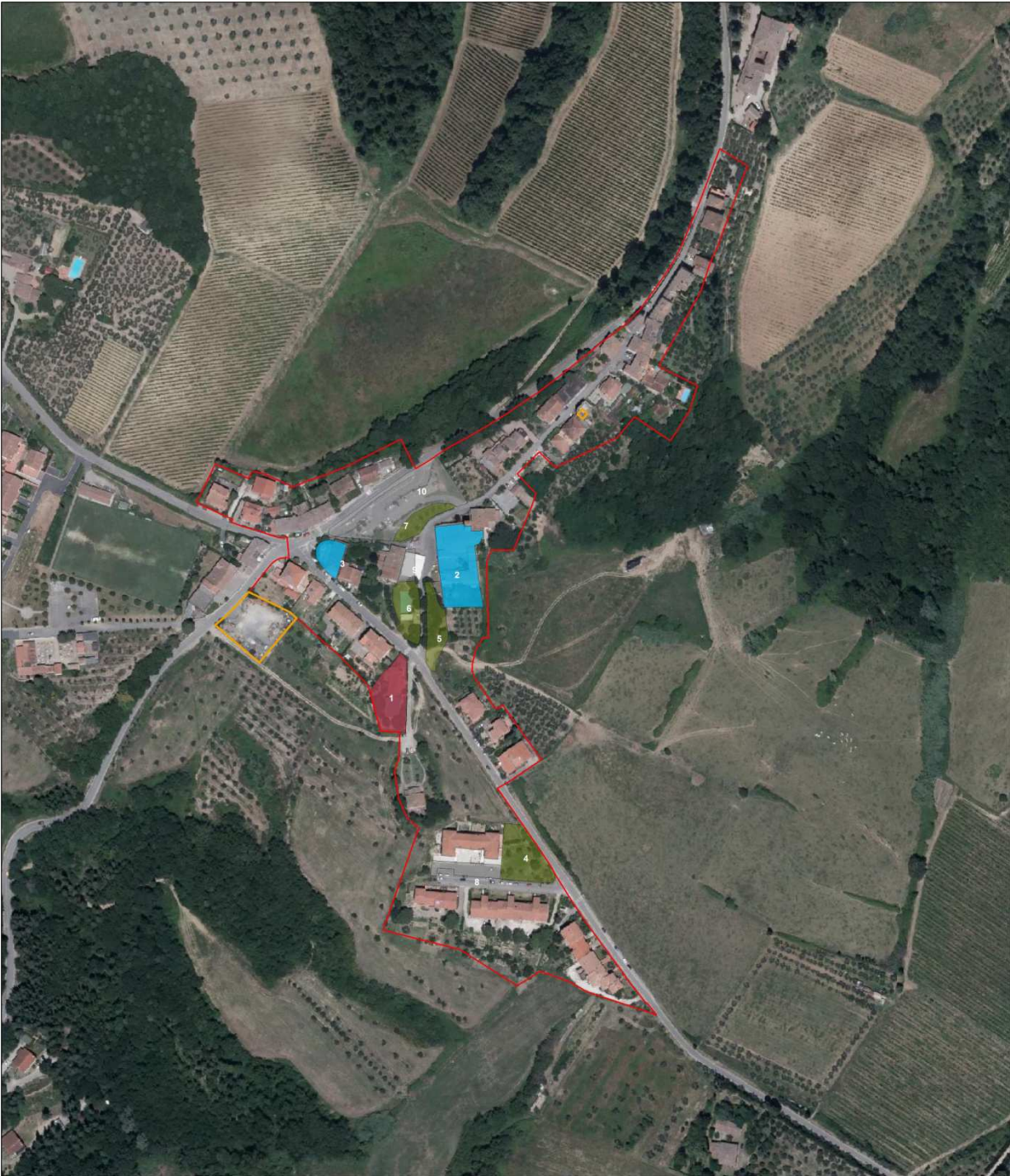


**UTOE 5 IL VERSANTE DI SAN PANCRAZIO**

**AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**SAN PANCRAZIO**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	SC	Attrezzature per l'istruzione	1.113
2	CU	Attrezzature religiose	1.720
3	CL	Attrezzature culturali	410
4	V1	Verde pubblico attrezzato	1.180
5	V1	Verde pubblico attrezzato	685
6	V1	Verde pubblico attrezzato	729
7	V1	Verde pubblico attrezzato	450
8	P	Parcheggio pubblico	443
9	P	Parcheggio pubblico	224
10	P	Parcheggio pubblico	2.605



**UTOE 5 IL VERSANTE DI SAN PANCRAZIO**

**AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**TERRITORIO APERTO**

Num.	Sigla	Descrizione	Sup. territ. - mq
1	V1	Verde pubblico attrezzato	351
2	P	Parcheggio pubblico	128
3	P	Parcheggio pubblico	681

