



PS 2018

COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

Piano Strutturale  
Legge Regionale 65/2014 e smi

Relazione sul quadro previsionale strategico  
dimensionamento del piano



ELAB PS\_A3

Marzo 2019

# PS - RELAZIONE SUL QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

ADOZIONE  
D.C.C. n. del .....

APPROVAZIONE  
D.C.C. n. del .....

**Il Sindaco**  
Massimiliano PESCHINI

**L'Assessore all'Urbanistica**  
Donatella VIVIANI

**Il Responsabile del Procedimento**  
Architetto Barbara RONCHI

**Garante della Comunicazione**  
dott.ssa Claudia BRUSCHETTINI

**Ufficio Urbanistica**  
Architetto Sonia CIAPETTI

## **GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**  
Urbanista Raffaele GEROMETTA  
Urbanista Daniele RALLO  
Architetto Antonio MUGNAI

**SIT e Cartografia**  
Urbanista Lisa DE GASPER

**Urbanistica**  
Urbanista Fabio ROMAN

**VAS**  
Ing. Elettra LOWENTHAL  
Ing. Chiara LUCIANI

**Contributi specialistici**  
**Ecologia e Vegetazione**  
Dott. For. Giovanni TRENTANOVI

**Aspetti legali**  
Av. Leonardo PIOCHI

**Aspetti archeologici**  
Dott. Archeologo Demin MURGIA

**Aspetti idraulici**  
Ing. Giacomo GAZZINI  
Ing. Tiziano STAIANO

**Aspetti geologici e sismici**  
Geol. Alessandro MURRATZU  
Geol. Alessio CALVETTI

**Partecipazione**  
Dott.ssa Chiara PIGNARIS

## **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 sul dimensionamento

UTOE 1						
1- Territorio urbanizzato (Chiesanuova – La Romola – Sant’Andrea – Montecapri)						
Funzioni	Dimensionamento PS 2016	SUL prelevata dal 1/01/2016 al 01/10/2018	sul recuperata dal RUC perché non attuata (at e peq)	SUL residua	SUL ancora impegnata dal RUC (AT per le quali non sono scaduti i 5 anni)	Nuova SUL proposta per nuova costruzione
Residenziale	1.687		5.300	6.987		8.000
Industriale – artigianale – commercio all’ingrosso e depositi	138.400	0	55.700	194.100		30.000
Commercio e medie strutture di vendita	2.000	0		2.000		3.000
Turistico ricettiva	4.000		1.000	5.000		5.000
Direzionale compreso att. private di servizio	2.000	388		1.612		2.500
2 - Territorio aperto – dimensionamento da conferenza dei servizi						
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	Nota 2		
Turistico ricettiva		2.950	2.950			
Direzionale compreso att. private di servizio		2.800	2.800			
Infrastrutture				Nota 3		

Nota 1

Nota 1

Comprensivo delle attrezzature pubbliche per una quota parte non inferiore a mq. 500 di SE

Nota 2

Le quantità ivi riportata fa riferimento alla Conf. di Copianificazione del 31.10.2018 l’intervento 5.7 , che era in alternativa fra le destinazioni d’uso commercio e artigianale.

Nota 3

Necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione le infrastrutture che per dimensioni o caratteristiche si configurano come nuova costruzione in territorio aperto

Relazione sul dimensionamento

<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 SUL 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						
Infrastrutture						

Nota 1

Nota 2

**Nota 1**

Comprensivo delle attrezzature pubbliche per una quota parte non inferiore a mq. 5.000 di SE

**Nota 2**

Necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione le infrastrutture che per dimensioni o caratteristiche si configurano come nuova costruzione in territorio aperto

Relazione sul dimensionamento

<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 SUL 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						
Infrastrutture					Nota 1	

**Nota 1**

Necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione le infrastrutture che per dimensioni o caratteristiche si configurano come nuova costruzione in territorio aperto

Relazione sul dimensionamento

<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 SUL 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>						
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	150		150			
Direzionale compreso att. private di servizio	10.600		10.600			
Infrastrutture		218	218	Nota 2		

Nota 1

**Nota 1**

Comprensivo delle attrezzature pubbliche per una quota parte non inferiore a mq. 1.500 di SE (Conf. Copianificazione 2016)

**Nota 2**

Necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione le infrastrutture che per dimensioni o caratteristiche si configurano come nuova costruzione in territorio aperto

Relazione sul dimensionamento

<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 SUL 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>						
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		600	600			
Commercio e medie strutture di vendita						
Turistico ricettiva						
Direzionale compreso att. private di servizio	10.600		10.600			
Infrastrutture					Nota 1	

**Nota 1**

Necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione le infrastrutture che per dimensioni o caratteristiche si configurano come nuova costruzione in territorio aperto



### 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 relazione PS, 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
<b>Totale comune</b>	<b>17173</b>

## Popolazione per UTOE al 2017

UTOE	ab. 2017
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%

UTOE	ab. 2018
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:

utoe	ab. 2028
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
<b>Carenza/avanzo</b>	<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
<b>Carenza/avanzo</b>	<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.