



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_REL_QPS

Ottobre 2021

Sindaco Roberto CIAPPI

Assessore all'Urbanistica Niccolò LANDI

Responsabile del Procedimento Arch. Barbara RONCHI

Garante della Comunicazione Dott.ssa Claudia BRUSCHETTINI

Gruppo di lavoro Comunale

Arch. Costanza CACCIATORI

Arch. Sandra ANICHINI

Arch. Mariachiara MIRIZZI

Arch. Samanta PEDANI

Progetto sino ad ADOZIONE

MATE Engineering

Progetto per APPROVAZIONE

Coordinamento Generale Arch. Silvia VIVIANI

Urbanistica

Arch. Annalisa PIRRELLO

Arch. Lucia NINNO

Pianificatore Devid ORLOTTI

Relazione sul dimensionamento

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) servizio direzionale compreso att. Private di servizio;

Si specifica che:

- la funzione che nel precedente PS era denominata "Commercio e medie strutture di vendita" nella previsione di nuova SE diventa "Commercio al dettaglio e medie strutture di vendita";
- la funzione "Direzionale compreso att. Private di servizio" diventa "Direzionale compreso attrezzature private e pubbliche di servizio"

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 SE 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 al dettaglio 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

* Industr-artigian mq SE 25.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 5.000

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

UTOE 2						
1 -Territorio urbanizzato (San Casciano VP, Mercatale, Talente, Croce di Via, Calcinaia)						
Funzioni	Dimensionamento PS 2016	SUL prelevata dal 1/01/2016 al 01/10/2018	sul recuperata dal RUC perché non attuata	SUL residua	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	16.564	1.600	30.000
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	16.477		7.658	24.135		* 25.000
Commercio al dettaglio e medie strutture di vendita	1.026		4.000	5.026		10.000
Turistico ricettiva	12.525		2.475	15.000		15.000
Direzionale compreso att. private di servizio	1.171		7.850	9.021	300	17.000
2 -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		7.000	7.000			
Commercio e medie strutture di vendita						
Turistico ricettiva		1.650	1.650			
Direzionale compreso att. private di servizio						
Infrastrutture					Nota 2	

Nota 1

* Industr-artigian mq SE 20.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 5.000

Nota 1

Comprensivo delle attrezzature pubbliche per una quota parte non inferiore a mq. 7.000 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

UTOE 3						
1 - Territorio urbanizzato (Montefiridolfi)						
Funzioni	Dimensionamento PS 2016	SUL prelevata dal 1/01/2016 al 01/10/2018	sul recuperata dal RUC perché non attuata	SUL residua	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	3.058		5.000
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	1.000			1.000		* 1.500
Commercio al dettaglio e medie strutture di vendita	1.000			1.000		1.000
Turistico ricettiva	2.000			2.000		2.000
Direzionale compreso att. private di servizio	600			600		1.000
1- 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						
Commercio e medie strutture di vendita						
Turistico ricettiva						
Direzionale compreso att. private di servizio						
Infrastrutture				Nota 1		

* Industr-artigian mq SE 1.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 500

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

UTOE 4						
1- Territorio urbanizzato (Bargino, Calzaiolo, Ponterotto)						
Funzioni	Dimensionamento PS 2016	SUL prelevata dal 1/01/2016 al 01/10/2018	sul recuperata dal RUC perché non attuata	SUL residua	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	15.719	500	16.000
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	33.743		6.678	40.421		* 50.000
Commercio al dettaglio e medie strutture di vendita	1.613			1.613		10.000
Turistico ricettiva	3.700			3.700		4.000
Direzionale compreso att. private di servizio	1.085		1.200	2.285		5.500
1- 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						
Commercio e medie strutture di vendita						
Turistico ricettiva						
Direzionale compreso att. private di servizio						
Infrastrutture		218	218	Nota 2		

Nota 1

* Industr-artigian mq SE 40.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 10.000

Nota 1

Comprendente 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

UTOE 5						
1 - Territorio urbanizzato (San Pancrazio)						
Funzioni	Dimensionamento PS 2016	SUL prelevata dal 1/01/2016 al 01/10/2018	sul recuperata dal RUC perché non attuata	SUL residua	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	2.875		3.000
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	1.000			1.000		* 2.000
Commercio al dettaglio e medie strutture di vendita	250			250		500
Turistico ricettiva	1.000			1.000		1.000
Direzionale compreso att. private di servizio	1.000			1.000		1.500
2 - 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		600	600			
Commercio e medie strutture di vendita						
Turistico ricettiva						
Direzionale compreso att. private di servizio						
Infrastrutture				Nota 1		

* Industr-artigian mq SE 1.500 / commerciale all'ingrosso mq SE 500

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.

L'analisi della dotazione di standard esistenti nel nostro comune ha evidenziato, nel complesso, un abbondante superamento dei minimi totali richiesta dal DM 1444/68.

La verifica degli standard è stata effettuata in base agli abitanti insediati nel nostro comune di cui abbiamo il dato, suddiviso per frazioni al 31/12/2017.

<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

Tali frazioni si possono accorpate nelle 5 UTOE previste dal Piano Strutturale:

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

Analizzando l'appendice B allegata alla presente relazione, si può ipotizzare una crescita dello 0,12 annuo della popolazione. (appendice B pag. 4) quindi si può valutare la popolazione per UTOE al 2018

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 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 - dotazioni di standard comunale, attualmente le aree a "standard" del Comune di san Casciano sono:

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	256.984	8.764	28.713
Standard necessari per 1753 ab (anno 2018)	7.888,5	3.506	4.382,5	15.777
Carenza/avanzo	-5804,5	253.478	4.381,5	12.936

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	256.984	8.764	28.713
Standard necessari per 2020 ab (anno 2028)	9.090	4.040	5.050	18.180
Carenza/avanzo	-7.006	252.944	3.714	10.533

UTOE 2

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard esistenti	41.866	79.185	66.828	196.517
Standard necessari per 11.613 ab (anno 2018)	52.258,5	23.226	29.032,5	104.517
Carenza/avanzo	-10.392,5	55.959	37.795,5	92.000

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	41.866	79.185	66.828	196.517
Standard necessari per 12.613 ab (anno 2028)	56.758,5	25.226	31.532,5	113.517
Carenza/avanzo	-14.892,5	53.959	33.305,5	83.000

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	12.079	3.888	16.607
Standard necessari per ab 615 (anno 2018)	2.767,5	1.230	1.537,5	5.535
Carenza/avanzo	- 1.143,5	10.849	2.350,5	11.072

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	12.079	3.888	16.607
Standard necessari per 782 ab (anno 2028)	3.519	1.564	1.955	7.038
Carenza/avanzo	-1.895	10.515	1.933	9.569

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	16.457	27.442	39.736	182.710
Standard necessari per ab 2.465 (anno 2018)	11.092,5	4.930	6.162,5	22.185
Carenza/avanzo	11.092,5	22.512	33.573,50	160.525

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	16.457	27.442	39.736	182.710
Standard necessari per ab 2998 (anno 2028)	13.491	5.996	7.495	26.982
Carenza/avanzo	2.966	21.446	32.241	155.728

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	1.114	3.256	4.085	3.397
Standard necessari per ab 748 (anno 2018)	3.366	1.496	1.870	6.732
Carenza/avanzo	- 2.252	1.760	2.215	- 3.335

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	1.114	3.256	4.085	3.397
Standard necessari per ab 915 (anno 2028)	4.117,5	1.830	2.287	8.235
Carenza/avanzo	-3.003,5	1.426	1.798	-4.838

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	61.521	378.946	123.301	427.944
Standard necessari per ab 17.194 (anno 2018)	77.373	34.388	42.985	154.746
Carenza/avanzo	- 15.852	344.558	80.316	273.198

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	61.521	378.946	123.301	427.944
Standard necessari per ab 19.261 (anno 2028)	86.674,5	38.522	48.152,5	173.349
Carenza/avanzo	- 25.153,5	340.424	75.148,5	254.595

Di seguito si riportano due tabelle in cui sono indicati le attrezzature ed impianti che non costituiscono standard ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68:

- nella prima tabella, le attrezzature ed impianti di interesse generale territoriale ai sensi del D.M. 1444/68, art. 2, lett. f), attualmente esistenti e disciplinati nel PO come FN;
- nella seconda tabella, le attrezzature private di interesse generale convenzionate con l'Amministrazione Comunale e disciplinate nel PO come ICp.

UTOE	<i>FN attrezzature ed impianti di interesse generale territoriale</i> (Standard esistenti)
UTOE 1	125.094 mq
UTOE 4	81.818 mq

UTOE	<i>ICp Attrezzature private di interesse generale convenzionate</i> (Standard esistenti)
UTOE 2	62.011 mq
UTOE 4	30.796 mq

Dalle tabelle sopra riportate si evidenzia una carenza delle aree destinate ad attrezzature scolastiche mentre tutte le altre aree sono abbondantemente superiori rispetto al minimo previsto dal DM 1444/68.

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 attrezzato 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.

Diverso è il discorso da affrontare in merito agli immobili destinati all'istruzione. E' sostanziale prendere atto che tale dato va visto nella globalità del Comune, in quanto analizzarlo per UTOE è fuorviante.

Infatti 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 plessi 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.

Comunque va tenuto di conto 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.