



**COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA**

**Città Metropolitana di Firenze**

**NUOVO PIANO STRUTTURALE**

**PIANO OPERATIVO**



*San Casciano*  
**ALL'OPERA**

Costruiamo insieme  
I NUOVI PIANI COMUNALI

***Rapporto del Garante dell'informazione e partecipazione***

## **PREMESSA**

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa è dotato di **Piano Strutturale**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 16.03.2009 ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005.

Con Deliberazione C.C. n. 41 del 19.06.2017 è stata approvata una **Variante tematica al Piano Strutturale** finalizzata:

- 1.ad allineare il Piano Strutturale vigente ai seguenti Piani sovraordinati approvati successivamente al 2009:
  - a. al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ed al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni /PGRA) dell'Autorità di Bacino approvato a Dicembre 2015;
  - b. al Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR);
  - c. alla Variante del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale /PTCP) approvata con Delibera C.P. n.1 del 10 Gennaio 2013.
- 2.ad aggiornare ed integrare il Piano Strutturale rispetto alle seguenti specifiche tematiche:
  - a) integrazione ed aggiornamento della schedatura degli edifici in territorio aperto;
  - b) aggiornamento e verifica del dimensionamento rispetto a quanto disciplinato dalla L.R. 65/2014 e smi 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;
  - c) individuazione delle emergenze archeologiche presenti sul territorio al fine della promozione culturale;
  - d) individuazione di nuovi tracciati pedonali e completamento dei tracciati esistenti al fine di promuovere lo sviluppo della viabilità e della mobilità lenta e sostenibile.

La Variante tematica al P.S. non era ascrivibile alla categoria di "Variante generale" ai sensi della L.R. 65/2014, pertanto si è proceduto con il percorso di adeguamento al PIT/PPR ed in data 27 aprile 2017 è stata richiesta la convocazione della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR. La Conferenza paesaggistica è stata convocata in prima seduta in data 17/05/2017 ed in seconda seduta in data 23/05/2017 presso la Regione.

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)".

Per quanto riguarda le indagini idrauliche, sismiche e geologiche, la Regione Toscana settore - Genio Civile ha trasmesso il proprio parere favorevole in merito all'esito positivo del controllo obbligatorio e 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 Piano Strutturale 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.

Alla luce del percorso di formazione della Variante tematica al P.S. sopra riassunto, l'intero Quadro Conoscitivo integrato e allineato che ne scaturisce, costituisce la base conoscitiva e ricognitiva della **Variante Generale al P.S.**

Per quanto riguarda la strumentazione urbanistica di livello operativo, il Comune di San Casciano in Val di Pesa è dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con D.C.C. n. 43 del 18.06.2012, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, successivamente oggetto delle seguenti varianti:

1. prima Variante approvata con Deliberazione C.C. n.71 del 30/09/2013;
2. seconda Variante approvata in regime semplificato con Deliberazione C.C. n. 71 del 30/07/2015;
3. terza Variante relativa alla scheda AT08 approvata con Deliberazione C.C. n. 41 del 19/06/2017;
4. quarta Variante relativa alla riapprovazione delle schede ATRU07 e PEQ1, approvata con Deliberazione C.C. n. 54 del 27/09/2018.

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. Al momento dell'entrata in vigore della nuova legge regionale n. 65 del 2014 il Comune risultava dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico vigenti, ricadendo quindi nell'applicazione dell'art. 222 della stessa Legge.

Alla luce di tale 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, da redigere ai sensi dell'art. 92 della Legge Regionale n. 65/14 e del Piano Operativo, da redigere ai sensi dell'art. 95 della suddetta Legge Regionale.

Le linee guida dei nuovi strumenti urbanistici, oltre al necessario adeguamento alle norme e discipline derivanti dalla sopravvenuta normativa regionale, pongono attenzione in particolare alle seguenti in tematiche:

- allo sviluppo e alla valorizzazione del sistema ricettivo e produttivo del territorio;
- alla valorizzazione dei percorsi pedonali sia all'interno dei centri abitati con la finalità di agevolare l'accessibilità alla città pubblica che in territorio aperto al fine della valorizzazione del paesaggio, con particolare attenzione alla cura e gestione delle risorse naturali, acqua, suolo e paesaggio;
- alla valorizzazione e riqualificazione dei centri abitati anche attraverso la valorizzazione degli spazi pubblici;
- la tutela e valorizzazione del territorio aperto, con attenzione alle problematiche geologiche ed idrauliche.

## ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE RELATIVA ALLA FORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO

Il presente Rapporto, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014 e s.m.i., ha lo scopo di fornire un sintetico resoconto sullo svolgimento dell'attività di informazione e partecipazione inerente il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo.

Il Rapporto inoltre mette in evidenza i risultati della partecipazione, indicando per macrotemi quali sono state le proposte e i suggerimenti scaturiti dalla stessa e dà conto degli esiti della partecipazione sulla proposta formulata dall'Amministrazione Comunale.

Il percorso di informazione e partecipazione relativo alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo si pone in continuità con quello svolto recentemente dall'Amministrazione in riferimento alla formazione della Variante al Piano Strutturale adottata con deliberazione C.C. n. 67 del 3/10/2016 e approvata con deliberazione C.C. n. 41 del 19/06/2017.

La legge Regionale Toscana n. 65/2014, riguardante le norme per il governo del territorio, prevede l'obbligo per la Regione, le Province, la Città metropolitana e i Comuni di assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio, al fine di rilevare eventuali istanze diffuse che possano contribuire a determinare i contenuti degli atti stessi, prima di essere adottati.

In primo luogo, quindi, deve essere assicurata a tutti i cittadini e soggetti interessati l'informazione completa e tempestiva sulle varie fasi procedurali di formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio al fine di promuovere la conoscenza sull'attività svolta dall'Amministrazione ed attuare scelte maggiormente rispondenti alle esigenze locali.

Inoltre l'Amministrazione Comunale ha l'obbligo di porre essere tutte la attività necessarie utili a consentire la partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio di tutti i cittadini e dei soggetti interessati, attraverso una pluralità di occasioni, incontri e varie iniziative in cui possano essere espresse considerazioni, proposte e valutazioni che arricchiscano il contenuto degli atti stessi.

A tutela dell'assolvimento completo degli obblighi sopra illustrati di informazione e partecipazione, la Legge Regionale Toscana ha istituito la figura del *Garante dell'informazione e della partecipazione*.

Nel rispetto quindi di quanto stabilito dal D.P.G.R. 14 febbraio 2017, n. 4/R e dalle Linee Guida approvate con D.G.R. n. 1112 del 16 ottobre 2017, il Garante ha provveduto ad attivare le seguenti **attività di informazione e partecipazione**:

1. **Creazione di una pagina web del Garante** sul sito internet del Comune nella quale sono stati pubblicati puntualmente i seguenti documenti:
  - o una descrizione del procedimento di adozione e approvazione sia del Piano Strutturale che del Piano Operativo, al fine di rendere più comprensivo al cittadino l'iter di formazione degli atti;

- gli avvisi degli incontri di informazione e partecipazione che si sono svolti sia prima che successivamente all'approvazione degli atti di avvio del procedimento, indicati e descritti ai successivi punti 8 e 9;
  - un avviso contenente le informazioni più rilevanti relative all'avvenuta approvazione delle deliberazioni di avvio del procedimento;
  - il Programma delle attività di informazione e partecipazione allegato alle deliberazioni di Avvio del procedimento;
  - il Calendario delle iniziative di partecipazione;
  - i report relativi agli incontri di partecipazione, contenenti le segnalazioni e le proposte fornite dai partecipanti all'Amministrazione Comunale (allegati al presente Rapporto);
  - un documento di sintesi riportante i contributi scritti raccolti durante gli incontri di partecipazione, mediante la consegna di un questionario;
2. **Pubblicazione** tempestiva sulla home page del Comune, tra le notizie/eventi in evidenza, degli avvisi riguardanti l'organizzazione degli incontri di informazione e partecipazione (in allegato gli avvisi riguardanti gli incontri aperti a tutta la cittadinanza);
  3. **Creazione di una campagna di comunicazione** in collaborazione con una società specializzata in processi partecipativi (Cantieri Animati snc). Al fine dare identità e riconoscibilità alla campagna informativa è stato creato un logo grafico ed è stato dato un titolo alla campagna stessa: “*San Casciano all'opera – costruiamo insieme i nuovi piani comunali*”;
  4. **Creazione di una pagina Facebook** alla quale è stata data la denominazione della campagna di comunicazione sopra indicata e sulla quale sono stati puntualmente pubblicati gli avvisi degli incontri di informazione e partecipazione organizzati dall'Amministrazione Comunale nonché le fotografie scattate durante gli incontri stessi;
  5. **Diffusione di manifesti e volantini** relativi agli incontri di partecipazione;
  6. **Comunicati stampa** da parte dell'addetto stampa del Comune;
  7. **Inviti** personali mediante posta elettronica agli incontri di informazione e partecipazione dedicati ai professionisti operanti sul territorio e alle associazioni, categorie e soggetti portatori di interesse;
  8. **Incontri** con i professionisti operanti sul territorio e con le associazioni e i portatori d'interesse, finalizzati ad illustrare le linee guida :
    - Tre incontri con i professionisti operanti sul territorio, di cui due si sono tenuti prima dell'approvazione degli atti di avvio del procedimento (1 e 12 febbraio 2018), finalizzati in particolar modo ad illustrare ed evidenziare le criticità riscontrate nell'applicazione delle norme del Regolamento Urbanistico e quindi a proporre eventuali modifiche e miglioramenti. Il terzo incontro, organizzato per il giorno 22 marzo 2018, subito dopo l'approvazione delle deliberazioni di avvio del procedimento, avvenuta in data 19 marzo, è stato soprattutto finalizzato ad illustrare i contenuti degli atti di avvio del procedimento

relativi al nuovo Piano Strutturale ed al Piano Operativo nonché le caratteristiche dell'Avviso pubblico per la formazione del Nuovo Piano Operativo Comunale;

- Un incontro aperto a tutta la cittadinanza ma indirizzato in particolar modo alle associazioni, alle categorie e a vari soggetti portatori di interesse, invitati direttamente mediante invio di messaggi di posta elettronica, finalizzato ad illustrare i contenuti dei documenti di avvio del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo e le modalità per aderire all'Avviso pubblico e al Percorso partecipativo posto in essere dall'Amministrazione Comunale;

9. ***Incontri aperti a tutta la cittadinanza***, organizzati in varie parti del territorio comunale durante il mese di maggio 2018:

1. Incontro del 22 maggio, dedicato al territorio di San Pancrazio, Bargino e Ponterotto, presso il Parco "La Botte";
2. Incontro del 24 maggio, dedicato al territorio di La Romola, Cerbaia e Chiesanuova, presso il Centro Sociale di Cerbaia;
3. Incontro del 29 maggio, dedicato al territorio di Mercatale e Montefiridolfi, presso il "Centro Lotti" di Mercatale;
4. Incontro del 31 maggio, dedicato al territorio di San Casciano capoluogo e Spedaletto, presso il Circolo ACLI San Casciano;

10. ***Distribuzione di un questionario*** ai partecipanti agli incontri pubblici (che si allega al presente Rapporto), contenente domande di facile comprensione, teso a fornire all'Amministrazione idee, proposte e valutazioni espresse anche in forma più "leggera" e meno strutturata;

11. ***Presentazione di contributi e proposte in forma scritta***. L'Amministrazione Comunale ha effettuato un'adeguata valutazione dei contributi presentati entro il giorno 15/07/2018 (termine non perentorio ma consigliato dal Servizio). Per quelli presentati oltre tale termine l'Amministrazione ha comunque deciso di valutarli tutti, anche se per quelli pervenuti a ridosso dell'adozione non è stato possibile prenderli in considerazione ai fini della redazione degli strumenti.

Ad oggi sono pervenuti un numero totale di 163 contributi, di cui n. 62 sono stati presentati oltre il termine stabilito. I contributi sono stati registrati e numerati e posti all'attenzione dell'Assessore all'Urbanistica e del Responsabile del Servizio.

12. ***Pubblicazione avviso di manifestazione di interesse***. La Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i all'art. 95, comma 8 prevede che "ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del piano operativo, o parti di esso, i Comuni possono pubblicare un avviso sui propri siti istituzionali, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del Piano Strutturale". Il Regolamento di attuazione dell'art. 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014, il D.P.G.R. 5 luglio 2017, n. 32/R, all'art. 13 disciplina come debbano essere svolte le valutazioni sulle proposte pervenute mediante pubblico avviso ai sensi dell'art.95

comma 8. Con deliberazione della Giunta Comunale n.23 del 29/01/2018 sono stati stabiliti i primi indirizzi utili alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo ed è stato dato mandato al Servizio Urbanistica ed Edilizia di procedere all'emanazione di un avviso pubblico contenente criteri per l'ottenimento di proposte con obiettivi finalizzati ad incrementare gli standard urbanistici e migliorare la qualità urbana ed ecologico-ambientale. Con deliberazione n. 89 del 03/04/2018 la Giunta Comunale ha stabilito che l'avviso pubblico dovesse riguardare specificatamente i seguenti settori: interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia del patrimonio edilizio esistente, interventi e progetti di sviluppo della ricettività e del turismo, interventi finalizzati alla crescita economica, sociale e culturale della comunità, interventi di sviluppo degli insediamenti produttivi e di riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti e/o dismessi; interventi finalizzati alla formazione di spazi per il tempo libero e lo sport, interventi di valorizzazione, potenziamento e di qualificazione del sistema della mobilità, accessibilità e sosta. Inoltre la Giunta, con la medesima delibera, ha previsto che le proposte dovessero contenere, ai fini della loro valutazione, quanto indicato all'art. 13 del D.P.G.R. 32/R/2017, illustrando con particolare attenzione: le ricadute in termini di benefici pubblici proposti connessi alla realizzazione degli interventi; il quadro economico degli interventi, con stima dei costi e descrizione delle garanzie che gli interessati si impegnano ad assumere al fine della corretta e completa realizzazione delle proposte nel quinquennio di efficacia del Piano Operativo. L'Avviso è stato pubblicato sulla home page del sito istituzionale del Comune nonché sulla pagina dedicata del Garante, per un periodo di 45 giorni. Entro tale termine sono pervenute n. 9 richieste di partecipazione che però non sono state ritenute idonee in quanto carenti della documentazione richiesta nell'Avviso. Tali domande di partecipazione sono state tuttavia prese in considerazione dall'Amministrazione e valutate come contributi.

13. **Progetto “La San Casciano che vorrei”.** In collaborazione con l'Istituto comprensivo “Il Principe” del Comune di San Casciano V.P. è stato lanciato un progetto che ha coinvolto in particolar modo i ragazzi della Scuola Media “Ippolito Nievo”, invitati ad ideare dei progetti di riqualificazione di alcune zone del Comune. Il 10 maggio 2018 si è tenuta, a conclusione del progetto, una Conferenza aperta a tutta la cittadinanza presso l'Auditorium di ChiantiBanca, che ha visto gli interventi del Dirigente Scolastico, del docente della Scuola Media referente del progetto, degli Assessori all'Urbanistica Donatella Viviani e all'Istruzione Chiara Molducci, di Arabella Natalini per “Tuscia Electa” e di Alessio Bertini. Durante la Conferenza sono stati illustrati i progetti realizzati dai ragazzi, veri protagonisti del progetto. Si allega alla presente Relazione la locandina illustrativa del progetto ed alcuni progetti presentati dai ragazzi.

## I CONTENUTI DELLA PARTECIPAZIONE

### ***Incontri con i cittadini, le associazioni e i soggetti portatori di interesse***

Gli incontri con i cittadini, le associazioni, le categorie ed i soggetti portatori di interesse, hanno offerto all'Amministrazione Comunale un'importante occasione di ascolto e confronto. In tali sedi sono emersi vari temi, principalmente finalizzati a risolvere problematiche contingenti e specifiche, delle varie frazioni o del singolo.

Nei vari incontri con la popolazione e i vari soggetti interessati, le problematiche e tematiche emerse hanno avuto piena corrispondenza con gli argomenti posti alla base dei nuovi strumenti, così come indicati succintamente in Premessa, quali:

- la necessità di nuovi percorsi pedonali sia nei centri abitati che in territorio aperto
- il bisogno di ampliare, ove possibile, gli spazi d'aggregazione (piazze e parchi pubblici)
- l'importanza del turismo anche ai fini della rivitalizzazione delle frazioni
- il desiderio di vivacizzare i borghi promuovendo l'insediamento di piccole attività commerciali e di ristorazione
- la necessità di strutture ricettive di maggiori dimensioni
- l'importanza di preservare la fruizione e la qualità del paesaggio, valorizzando in particolare la viabilità rurale, le colture tradizionali come vigneti e uliveti, il bacino del Torrente Pesa.

Sono state inoltre sollevate problematiche relative alla realizzazione di piscine a servizio di strutture ricettive in territorio aperto ed in alcuni casi sono state avanzate richieste più puntuali, relative alle possibilità di ampliamenti nel tessuto residenziale per le necessità delle famiglie.

Non è invece emersa l'esigenza di nuovi insediamenti residenziali bensì quella di potenziare la presenza di parcheggi e servizi.

Durante gli incontri, come precedentemente descritto al punto 10., è stato distribuito inoltre un questionario scritto, dalla compilazione del quale sono emerse le stesse tematiche sopra evidenziate, con particolare attenzione ai seguenti argomenti:

- l'importanza della valorizzazione, conservazione e della tutela del paesaggio e dei centri storici
- la valorizzazione delle emergenze storiche e del paesaggio agrario
- l'importanza del turismo nei nostri territori
- la valorizzazione della sentieristica per escursioni.

### ***Contributi***

Nell'ambito dei n. 163 contributi presentati in forma scritta:

- circa un terzo sono richieste specifiche e puntuali;
- circa un quarto sono richieste di nuova edificazione, anche in territorio aperto;

- circa un terzo sono osservazioni e note alle norme del Regolamento Urbanistico, con richiesta di modifiche o chiarimenti e specificazioni
- la restante parte sono richieste di modifica dei perimetri dei centri urbani e contributi non pertinenti

La maggior parte dei contributi sono inerenti la redazione del Piano Operativo; in pochi casi si fa riferimento alla sola redazione del nuovo Piano Strutturale.

### GLI ESITI DELLA PARTECIPAZIONE

In riferimento alle proposte pervenute, così come sopra sinteticamente riportate, l'Amministrazione è orientata:

- a valorizzare le funzioni produttive, accogliendo, ove non vi sia contrasto con le varie normative di settore (normativa paesaggistica, di vincolo idrogeologico etc.);
- a migliorare la vivibilità dei contesti urbani periferici;
- a migliorare la fruibilità del territorio mediante la realizzazione di nuovi percorsi pedonali;
- ad aumentare gli spazi dedicati alla sosta;
- ad aumentare e migliorare gli spazi di verde pubblico e le attrezzature sportive, in particolare attraverso la realizzazione di nuovi impianti sportivi, il potenziamento di quelli esistenti, la dotazione di maggiori infrastrutture a servizio delle aree pubbliche e di verde pubblico esistenti;
- a valutare attentamente le richieste di diversa classificazione urbanistica di edifici esistenti, al fine di verificare assenze o incongruenze rispetto alla schedatura esistente.

San Casciano Val di Pesa, 3 aprile 2019

Il Garante dell'informazione e partecipazione

Dr.ssa Claudia Bruschetti

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune di San Casciano Val di Pesa.*

*Allegati:*

- *Avvisi riguardanti gli incontri aperti alla cittadinanza*
- *Questionario distribuito ai partecipanti agli incontri pubblici*
- *Report relativi agli incontri di partecipazione*
- *Contributi scritti raccolti tramite il questionario*
- *Locandina del Progetto "La San Casciano che vorrei" e alcuni progetti presentati dai ragazzi*



# San Casciano **ALL'OPERA**

Costruiamo insieme  
I NUOVI PIANI COMUNALI



Comune di  
San Casciano in Val di Pesa

**PERCORSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE  
DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO**

## **INCONTRI NELLE FRAZIONI**

- **San Pancrazio, Bargino e Ponterotto**  
22 maggio, ore 21:15  
Parco "La Botte"
- **Mercatale e Montefiridolfi**  
29 maggio, ore 21:15  
Centro Lotti, Mercatale
- **La Romola, Cerbaia e Chiesanuova**  
24 maggio, ore 21:15  
Centro Sociale di Cerbaia
- **San Casciano e Spedaletto**  
31 maggio, ore 21:15  
Circolo ACLI San Casciano, sala Cupola

Per informare i cittadini sugli obiettivi dei nuovi piani; confrontare i punti di vista su spazi pubblici, mobilità e trasporti, tutela del paesaggio, nuovi servizi; raccogliere proposte per il futuro del nostro territorio.

Vieni a portare le tue proposte...  
**LA QUALITÀ DEL TERRITORIO È UN'OPERA CONDIVISA!**

**Gli incontri sono aperti a tutti.**



Per informazioni contattare il Garante dell'informazione e partecipazione

Dott.ssa Claudia Bruschetti 055/8256335 –

[c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it](mailto:c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it)

oppure il Responsabile di Procedimento Arch. Barbara Ronchi 055/8256337.



# San Casciano **ALL'OPERA**

Costruiamo insieme  
I NUOVI PIANI COMUNALI



Comune di  
San Casciano in Val di Pesa

## PERCORSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO

**GIOVEDÌ 5 APRILE, ORE 15.30  
PRESSO LA SALA CONSILIARE  
DEL COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA**

Il Comune di San Casciano ha avviato la **revisione degli strumenti di pianificazione comunale** previsti dalla legge urbanistica regionale e intende coinvolgere attivamente nella loro elaborazione i cittadini e le realtà associative e imprenditoriali del territorio. Ha quindi predisposto un **Avviso pubblico** per raccogliere proposte di privati o altre istituzioni per interventi importanti che prevedano ricadute positive per la collettività ed un **Percorso partecipativo** che vedrà una raccolta di contributi online e quattro

incontri pubblici a maggio in zone diverse del territorio comunale.

### **L'incontro è finalizzato ad illustrare:**

- i contenuti dei documenti di avvio del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo,
- le modalità per aderire all'Avviso pubblico e al Percorso partecipativo.

### **L'incontro è aperto a tutti.**

A cura di



Per informazioni contattare il Garante dell'informazione e partecipazione

Dott.ssa Claudia Bruschetti 055/8256335 –

[c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it](mailto:c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it)

oppure il Responsabile di Procedimento Arch. Barbara Ronchi 055/8256337.





# San Casciano **ALL'OPERA**

Costruiamo insieme  
I NUOVI PIANI COMUNALI



Comune di  
San Casciano in Val di Pesa

**PERCORSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE  
DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO**

## **INCONTRI NELLE FRAZIONI**

- **San Pancrazio, Bargino e Ponterotto**  
22 maggio, ore 21:15  
Parco "La Botte"
- **Mercatale e Montefiridolfi**  
29 maggio, ore 21:15  
Centro Lotti, Mercatale
- **La Romola, Cerbaia e Chiesanuova**  
24 maggio, ore 21:15  
Centro Sociale di Cerbaia
- **San Casciano e Spedaletto**  
31 maggio, ore 21:15  
Circolo ACLI San Casciano, sala Cupola

Per informare i cittadini sugli obiettivi dei nuovi piani; confrontare i punti di vista su spazi pubblici, mobilità e trasporti, tutela del paesaggio, nuovi servizi; raccogliere proposte per il futuro del nostro territorio.

Vieni a portare le tue proposte...  
**LA QUALITÀ DEL TERRITORIO È UN'OPERA CONDIVISA!**

**Gli incontri sono aperti a tutti.**



Per informazioni contattare il Garante dell'informazione e partecipazione

Dott.ssa Claudia Bruschetti 055/8256335 –

[c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it](mailto:c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it)

oppure il Responsabile di Procedimento Arch. Barbara Ronchi 055/8256337.



# San Casciano **ALL'OPERA**

Costruiamo insieme  
I NUOVI PIANI COMUNALI



Comune di  
San Casciano in Val di Pesa

**PERCORSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE  
DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO**

## **PRIMO INCONTRO NELLE FRAZIONI**

**San Pancrazio, Bargino e Ponterotto**

**22 maggio, ore 21:15**

**La Botte**

Per informare i cittadini sugli obiettivi dei nuovi piani; confrontare i punti di vista su spazi pubblici, mobilità e trasporti, tutela del paesaggio, nuovi servizi; raccogliere proposte per il futuro del nostro territorio.

Vieni a portare le tue proposte...

**LA QUALITÀ DEL TERRITORIO È UN'OPERA CONDIVISA!**

**L'incontro è aperto a tutti.**



Per informazioni contattare il Garante dell'informazione e partecipazione

Dott.ssa Claudia Bruschetti 055/8256335 –

[c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it](mailto:c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it)

oppure il Responsabile di Procedimento Arch. Barbara Ronchi 055/8256337.



# San Casciano **ALL'OPERA**

Costruiamo insieme  
I NUOVI PIANI COMUNALI



Comune di  
San Casciano in Val di Pesa

**PERCORSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE  
DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO**

## **PRIMO INCONTRO NELLE FRAZIONI**

**La Romola, Cerbaia e Chiesanuova**

**24 maggio, ore 21:15**

**Centro Sociale di Cerbaia**

Per informare i cittadini sugli obiettivi dei nuovi piani; confrontare i punti di vista su spazi pubblici, mobilità e trasporti, tutela del paesaggio, nuovi servizi; raccogliere proposte per il futuro del nostro territorio.

Vieni a portare le tue proposte...

**LA QUALITÀ DEL TERRITORIO È UN'OPERA CONDIVISA!**

**L'incontro è aperto a tutti.**



Per informazioni contattare il Garante dell'informazione e partecipazione

Dott.ssa Claudia Bruschetti 055/8256335 –

[c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it](mailto:c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it)

oppure il Responsabile di Procedimento Arch. Barbara Ronchi 055/8256337.



# San Casciano **ALL'OPERA**

Costruiamo insieme  
I NUOVI PIANI COMUNALI



Comune di  
San Casciano in Val di Pesa

**PERCORSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE  
DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO**

## **PRIMO INCONTRO NELLE FRAZIONI**

### **Mercatale e Montefiridolfi**

**29 maggio, ore 21:15**

**Centro Lotti**

Per informare i cittadini sugli obiettivi dei nuovi piani; confrontare i punti di vista su spazi pubblici, mobilità e trasporti, tutela del paesaggio, nuovi servizi; raccogliere proposte per il futuro del nostro territorio.

Vieni a portare le tue proposte...

**LA QUALITÀ DEL TERRITORIO È UN'OPERA CONDIVISA!**

**L'incontro è aperto a tutti.**



Per informazioni contattare il Garante dell'informazione e partecipazione

Dott.ssa Claudia Bruschetti 055/8256335 –

[c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it](mailto:c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it)

oppure il Responsabile di Procedimento Arch. Barbara Ronchi 055/8256337.



# San Casciano **ALL'OPERA**

Costruiamo insieme  
I NUOVI PIANI COMUNALI



Comune di  
San Casciano in Val di Pesa

**PERCORSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE  
DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO**

## **QUARTO INCONTRO NELLE FRAZIONI**

### **San Casciano e Spedaletto**

**31 maggio, ore 21:15**

**Circolo ACLI San Casciano, sala Cupola**

Per informare i cittadini sugli obiettivi dei nuovi piani; confrontare i punti di vista su spazi pubblici, mobilità e trasporti, tutela del paesaggio, nuovi servizi; raccogliere proposte per il futuro del nostro territorio.

**Vieni a portare le tue proposte...**

**LA QUALITÀ DEL TERRITORIO È UN'OPERA CONDIVISA!**

**L'incontro è aperto a tutti.**



Per informazioni contattare il Garante dell'informazione e partecipazione

Dott.ssa Claudia Bruschetti 055/8256335 –

[c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it](mailto:c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it)

oppure il Responsabile di Procedimento Arch. Barbara Ronchi 055/8256337.



1) QUALI SONO GLI ELEMENTI O I LUOGHI CHE, SECONDO LEI, CARATTERIZZANO IN MODO INCONFONDIBILE IL COMUNE DI SAN CASCIANO, SENZA I QUALI NON SAREBBE PIÙ LO STESSO? (indicarne al max 3)

a) \_\_\_\_\_

b) \_\_\_\_\_

c) \_\_\_\_\_

2) QUALI QUESTIONI RITIENE FONDAMENTALI PER IL FUTURO DI SAN CASCIANO?  
(indicarne al max 3)

LA MOBILITA'

I TRASPORTI PUBBLICI

I PARCHEGGI NELLE DIVERSE FRAZIONI

LA TUTELA DEL PAESAGGIO

I NEGOZI E I SERVIZI COLLETTIVI

GLI SPAZI PUBBLICI

GLI IMPIANTI SPORTIVI

LA CASA

LA RISORSA ACQUA

IL TURISMO

LE SCUOLE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(segue)

3) QUALE OPERA PUBBLICA DOVREBBE ESSERE REALIZZATA CON PRIORITA'?

---

---

---

---

---

---

---

---

4) COMMENTI E PROPOSTE PER IL FUTURO DI SAN CASCIANO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

5) IL QUESTIONARIO DOVRA' ESSERE CONSEGNATO ALLA FINE DELL'INCONTRO PUBBLICO.

NOME E COGNOME \_\_\_\_\_

INDIRIZZO \_\_\_\_\_

E-MAIL \_\_\_\_\_

Le risposte del questionario saranno trattate esclusivamente in maniera aggregata. I dati forniti e archiviati in forma cartacea saranno utilizzati esclusivamente per gli scopi suddetti nel rispetto del D.Lgs. 196/03 in materia di protezione dati personali e trattati dal responsabile del procedimento, Dott. Claudia Bruschetti.



## RIASSUNTO INCONTRO PUBBLICO

Giovedì 5 aprile 2018

Sala consiliare del Comune di San Casciano

Report a cura di: Chiara Pignaris, Cantieri Animati

### INTRODUZIONE

Giovedì 5 aprile alle ore 15:30 si è tenuto presso la Sala Consiliare del Comune di San Casciano il primo incontro pubblico del processo partecipativo "San Casciano all'opera", dedicato a coinvolgere le associazioni e i portatori d'interesse nel percorso di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo.

L'incontro si è aperto con i saluti del Sindaco Massimiliano Pescini, che ha introdotto l'argomento ed ha illustrato gli obiettivi dell'Amministrazione. Hanno quindi fatto seguito gli interventi dell' Arch. Barbara Ronchi, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune; dell'Arch. Chiara Pignaris (Cantieri Animati) coordinatrice del percorso partecipativo insieme alla Dott.ssa Claudia Bruschetti (Garante dell'Informazione e Partecipazione); i progettisti dello studio MATE Ingegneria incaricato della redazione dei due piani: Architetti Daniele Rallo e Stefano Mugnai.

L'incontro ha visto la presenza di circa una trentina di cittadini e rappresentanti di categoria, che hanno partecipato alla discussione ponendo domande e questioni, e si è concluso con i ringraziamenti della Vice Sindaco e assessore all'Urbanistica Donatella Viviani.

#### **Massimiliano Pescini, Sindaco.**

Sono sicuro che siate consapevoli dell'importanza che riveste questo percorso per la nostra comunità e per tutti coloro che operano nell'area del Chianti e di questa parte della Città Metropolitana di Firenze. Oggi inizia un ragionamento che si snoderà attraverso molte tappe e che si concretizzerà poi nelle decisioni del nuovo Piano Strutturale (PS) e del Piano Operativo (PO). Questo percorso completa le varianti che abbiamo fatto in questi anni per adeguare alle norme il PS e modificare alcune previsioni del RU per renderle più attuali.

Oggi la gran parte delle previsioni del RU del 2012 è scaduta: alcune previsioni sono state attuate ma molte devono essere riviste e precisate. Questa è un'occasione per le associazioni di categoria, le parti sociali, i sindacati, tutti gli attori dell'economia e della socialità più vasta e anche più attenta del territorio.

La nuova Legge regionale n. 65 del 2013 ci offre delle opportunità, insieme ovviamente ai binari molto stringenti che il PIT approvato qualche anno fa dalla Regione Toscana prevede per gli otto Comuni della zona Chianti.

Cercheremo di fare due piani il più possibile snelli e limpidi verso tutta la cittadinanza, cercando di prendere in considerazione tutte le esigenze. Parallelamente a questo percorso di incontri è stata promossa una manifestazione d'interesse (delibera approvata lunedì scorso) che mira a coniugare in modo virtuoso l'interesse pubblico e quello privato sollecitando gli attori economici ad inviare proposte che potrebbero essere prese in considerazione. Lo strumento ci è stato suggerito dai professionisti dello studio MATE, che supporta l'elaborazione dei piani e ha raccolto esperienze positive in tal senso soprattutto nel Nord Italia, ed è stata già illustrata ai tecnici del territorio in due incontri svolti nelle scorse settimane.

L'obiettivo è di arrivare ad approvare i due strumenti prima della fine del mandato.

Ovviamente quando si affronta la revisione di strumenti di programmazione a lungo termine non si parla solo di urbanistica ma si parla di comunità, di sviluppo sostenibile di un territorio. Per questo il percorso progettuale è corroborato da studi che forniscono dati precisi sulla ripresa dell'economia e dell'occupazione.

## PIANO STRUTTURALE

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

Questi incontri hanno l'obiettivo innanzitutto di informare sugli strumenti di pianificazione che la Regione ha introdotto, così da fornire delle conoscenze minime per poter partecipare al percorso di formazione dei piani attraverso i due principali strumenti attivati: il contributo e l'avviso pubblico.

Il PS ha valenza indefinita, il Piano Operativo è introdotto dalla L.R. 65/2014 e ricorda molto il vecchio piano regolatore, ossia la pianificazione puntuale di tutto il territorio comunale. Il PS lavora ad una scala meno definita, che riguarda tutto il territorio, quindi abbraccia tematiche generali, che devono dettare principi e direttive allo strumento operativo che è il PO. I contenuti del PS sono più generali ma possono anche coinvolgere ognuno di noi, come soggetti che viviamo e lavoriamo del territorio comunale. Contiene infatti la schedatura di tutti gli edifici che ci sono nel territorio aperto. Se qualcuno ha un edificio che non era stato schedato, oppure vuole proporre delle modifiche perché magari ha fatto delle ristrutturazioni, può procedere ad inviare un contributo. Il contributo è una libera richiesta di ciascun cittadino interessato, che deve essere presentata su un modellino scaricabile dal sito web comunale e deve essere presentata al Protocollo del Comune oppure inviata via PEC. Altre indicazioni è possibile fornirle semplicemente durante gli incontri del processo partecipativo; ad esempio molti suggerimenti riguardo ai percorsi escursionistici raccolti durante il percorso partecipativo per la Variante del PS del 2016 sono stati recepiti.

## PIANO OPERATIVO

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

Il Piano Operativo (PO) è uno strumento di dettaglio, lavora principalmente in scala 1:2000 e riguarda la classificazione di tutti gli edifici presenti, anche nei centri abitati, attribuendogli dei gradi d'intervento e delle possibilità di trasformazione o di modifica.

L'Amministrazione comunale è libera di pianificare, rispettando ovviamente le normative vigenti, e di accettare se ritenuti giusti e degni d'interesse i contributi che provengono dai cittadini, inserendoli nella formazione dell'atto che poi andrà in Consiglio Comunale.

L'avviso di cui vi ha parlato il Sindaco poco fa è un nuovo strumento introdotto anche dalla L.R. 65/2014 che consente di partecipare su determinati temi alla formazione del PO, a patto di garantire che gli interventi proposti siano realizzati entro il periodo di vigenza del piano (5 anni) e che abbiano delle ricadute positive per la collettività, ad esempio sociali, economiche, in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc.

L'avviso sarà a breve pubblicato nel sito e resterà aperto per un periodo di 45 giorni. Il Comune non è vincolato al recepimento della proposta ma valuterà l'opportunità o meno di tenerne conto, facendo magari degli incontri con chi la ha presentata.

## IL PERCORSO PARTECIPATIVO

### **Chiara Pignaris, consulente processo partecipativo**

La nuova legge n. 65 rafforza il ruolo del Garante dell'Informazione e partecipazione, al quale sono stata incaricata di fornire supporto. Tra gli obblighi nuovi stabiliti dalla legge vi è quello di attivare una pagina internet dedicata al Garante nel sito comunale, nella quale pubblicare le date degli appuntamenti e i report degli incontri.

Il percorso partecipativo è all'inizio in quanto questo è il primo incontro pubblico. Nel mese di maggio ci saranno altri 4 incontri nel territorio, in sedi diverse al fine di favorire la partecipazione dei cittadini delle diverse frazioni. Gli incontri si svolgeranno in orario serale per permettere anche a chi lavora di partecipare.

I piani urbanistici sembrano argomenti da "addetti ai lavori" ma in realtà riguardano la vita quotidiana di tutti i cittadini, non solo di chi ha una proprietà ma anche di chi lavora o risiede nel territorio. Il percorso partecipativo è aperto a tutti: perché si tratta di una partecipazione diffusa, su temi d'interesse generale, diversa da quella delle osservazioni che è riservata ai "titolati". Tutti i contributi saranno raccolti e inviati ai progettisti dei piani, che parteciperanno anche ad alcuni incontri perché il processo partecipativo non è separato ma strettamente connesso alla progettazione. Saranno poi tecnici e l'Amministrazione a valutare l'opportunità o meno di includere alcuni suggerimenti nella proposta di piano.

In più c'è anche la possibilità di partecipare individualmente in modo leggero, compilando il breve questionario che vi abbiamo distribuito o inviando messaggi all'indirizzo internet del Garante dell'Informazione. Ci sarà inoltre uno specifico incontro dedicato alle scuole.

Finito il percorso partecipativo, i progettisti elaboreranno la proposta di piano che sarà consegnata alla Commissione comunale competente per avviare la procedura di adozione. Una volta che il piano sarà adottato dal Consiglio Comunale, i cittadini avranno ancora 60 giorni di tempo per inviare via PEC al Garante le "osservazioni", alle quali sarà data risposta scritta. Nella fase conclusiva ci saranno altri incontri con gli enti e la Regione, che arricchiranno i piani con ulteriori elementi, e infine si arriverà all'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale.

Per arrivare alle pagine del Garante basta cliccare su "Filo diretto" nella barra in alto del sito web comunale e, una volta entrati nella pagina del Garante, su "procedimenti in corso". Abbiamo preferito mantenere separate le pagine del PS e del PO in modo che chi è interessato solo ad uno strumento non si confonda. Per promuovere la partecipazione e diffondere più velocemente le informazioni sui quotidiani online è stata attivata la pagina Facebook: <https://www.facebook.com/sancascianoalopera>. Non sarà però usata per avviare discussioni o pubblicare documenti, perché il luogo ufficiale di raccolta di tutti i contributi è solo la pagina del Garante.

## IL PERCORSO DI REDAZIONE DEI DUE PIANI

### **Daniele Rallo (MATE engineering), progettista dei piani**

Sono qui insieme agli Architetti Mugnai e Roman a rappresentare la società MATE Engineering, che ha vinto il bando per la redazione dei due piani. La società ha due sedi, una a Bologna ed una a Treviso, e si occupa principalmente di urbanistica. Le persone che stanno lavorando al vostro piano sono 5-6 ed hanno professionalità diverse. Un altro incarico specifico è stato dato ad un paio di professionisti esterni a MATE (geologi e ingegneri idraulici) che avevano già contribuito per questa parte al precedente PS e al RU. Il nostro ruolo è di far rispettare la normativa regionale ma anche di elaborare un buon progetto, e non c'è miglior progetto di quello che si condivide insieme ai cittadini che usufruiscono quotidianamente del territorio e lo conoscono nei dettagli.

Il nostro principale compito sarà prima di tutto di ascoltare, poi di trasformare queste richieste in progettualità. Ovviamente non tutto potrà essere inserito poiché dobbiamo star dentro a determinati "binari", che in molti casi sono piuttosto stretti. Il piano deve infatti essere integrato e vidimato da quasi una decina di uffici provinciali e regionali.

Si tratta di una vera e propria forma di co-pianificazione che è codificata all'interno della L.R. 65, un passaggio burocratico necessario.

Il primo lavoro che abbiamo iniziato a fare per il PS è la delimitazione del territorio urbanizzato, un'importante novità introdotta dalla legge al fine di minimizzare il consumo

di suolo agricolo. Tutti gli interventi al di fuori di questo perimetro andranno concordati con la Regione Toscana.

Il secondo lavoro è la lettura del territorio, al fine di verificarne lo stato attuale. Per far questo procediamo con una lettura per "sistemi" principali, che sono: la residenza; la produzione; il sistema delle infrastrutture (viabilità principali, secondaria e di quartiere); il territorio agricolo con le sue valenze paesistiche ed ecologiche.

Il terzo lavoro che stiamo facendo è quello di revisionare lo strumento urbanistico vigente, cioè il Regolamento Urbanistico, per capire quello che non è decollato e quali sono state le criticità, se le previsioni devono essere riconfermate oppure vanno azzerate.

L'ultimo aspetto di cui vorrei parlare è la logica progettuale con cui noi ci avviciniamo alla progettazione urbanistica. Il progetto per la messa a coerenza della città deve essere secondo noi prima di tutto un progetto della città pubblica. Lo chiamiamo anche "progetto di suolo" dove per suolo si intende quello pubblico o che viene utilizzato dalla collettività: dalle strade ai parcheggi, ai giardini, ai marciapiedi, a tutti gli spazi aperti che noi cittadini frequentiamo quotidianamente per le pratiche sociali. Su questo progetto si deve innestare la città privata, il progetto del singolo lotto, della singola area. Anche il progetto immobiliare privato deve tener conto della progettazione della città pubblica, deve "piegarsi" alla valenza pubblica. Ma questo era già scritto nella legge urbanistica nazionale del 1942, che è tutt'ora valida.

### **Stefano Mugnai (MATE engineering), progettista dei piani**

Intanto vorrei ricordare che non tutti gli elaborati del vecchio RU scadono dopo un quinquennio: scadono solo determinate previsioni che sostanzialmente fanno riferimento agli interventi di trasformazione e all'individuazione delle cosiddette "opere a standard" ossia i servizi pubblici.

Poi vorrei provare ad entrare più nel dettaglio dei temi ai quali abbiamo iniziato a mettere mano per la redazione di questi due strumenti così integrati ma diversi, tanto connessi che, pur mantenendo i due percorsi paralleli, in questa fase iniziale abbiamo iniziato a ragionare sui due strumenti insieme. Il lavoro dell'urbanista non è mai un lavoro che parte dalla grande scala per poi arrivare, per successiva approssimazione, alla scala di dettaglio. È piuttosto sempre un continuo attraversare le varie scale, per verificare gli effetti che le scelte alla scala più ampia possono comportare nei territori.

Dal punto di vista procedimentale quello che abbiamo fatto oggi è l'avvio del procedimento. Si tratta di una delibera votata dal Consiglio Comunale il 19 marzo 2018, con la quale si è comunicato alla Regione e alla Provincia, ma anche ad altri enti coinvolti nel processo approvativo, che il Comune di San Casciano Val di Pesa ha iniziato il percorso di rifacimento completo dei due strumenti. Questa delibera è accompagnata da una relazione, in cui sono delineati gli obiettivi più significativi da raggiungere; il livello delle conoscenze che abbiamo e quello che ancora ci manca per poter affrontare i temi e raggiungere gli obiettivi che ci siamo posti; il percorso procedurale e partecipativo che si intende svolgere nei prossimi mesi.

### **PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

La LR. 65 dice che entro il 2019 tutti Comuni toscani dovranno dare avvio alla revisione dei Piani Strutturali definendo tale perimetro. La legge definisce anche come si perviene a definire il perimetro del territorio urbanizzato: esso deve comprendere i centri storici, le aree edificate con continuità, compresi gli spazi ineditati interclusi ma già dotati di opere di urbanizzazione primaria. Sono esclusi gli spazi interclusi di qualità paesaggistica e di interesse storico artistico, gli spazi interclusi di continuità ambientale (quindi le aree periurbane e rurali intercluse) e l'edificato sparso con le relative pertinenze. La definizione di perimetro del territorio urbanizzato è quindi molto simile alla fotografia dello stato di fatto, mentre una volta di esso facevano parte anche le previsioni (es. le lottizzazioni). Oggi si può solo intervenire sulla riqualificazione dei cosiddetti "margini" del territorio urbanizzato.

Abbiamo quindi iniziato a recuperare, sovrapponendoli, i perimetri disegnati gli strumenti precedenti ancora vigenti, ovvero il PS e il RU, poi abbiamo cercato di individuare il perimetro urbanizzato consolidato. Per ciascun centro abitato abbiamo fatto questa operazione e all'avvio del procedimento abbiamo trasmesso alla Regione Toscana questi perimetri. Tutto ciò che è fuori dal perimetro dei centri urbanizzati dovrà essere concertato con la Regione prima dell'adozione del piano, attraverso lo strumento della Conferenza di co-pianificazione. Per questo è necessario individuare prima possibile questo perimetro.

#### TESSUTI INSEDIATIVI

Un altro lavoro che stiamo facendo è quello della individuazione dei cosiddetti "tessuti insediativi". Si tratta di un aspetto introdotto dal PIT, che ha individuato alcuni criteri per intervenire nelle aree di margine. Le riqualificazioni di tali aree saranno infatti guidate da alcune linee d'indirizzo che il PIT ci ha dato, individuando alcune tipologie di tessuti urbani (es. tessuto puntiforme, tessuto lineare, piccoli agglomerati extra-urbani, ecc.) che sono tipiche del territorio di San Casciano. Per ciascun tessuto dovremmo immaginare quali possibili azioni possono essere considerate corrette e quali invece secondo il PIT potrebbero peggiorare la situazione.

#### SISTEMI FUNZIONALI

C'è poi il tema dell'individuazione dei "sistemi funzionali", che troviamo già in parte nel PS attuale ma che potrebbe essere approfondito attraverso la definizione di un tema comune che possa raccogliere le schede dei progetti di trasformazione che saranno riconfermate in una visione d'insieme (uno "schema direttore" come diciamo nel nostro gergo), in un progetto urbanistico più che architettonico. Questa operazione ci consentirebbe anche di selezionare i progetti del primo Piano Operativo secondo dei criteri di priorità. Il processo partecipativo e la manifestazione d'interesse ci aiuteranno in questa selezione, dandoci il quadro delle esigenze dei cittadini e degli operatori del territorio.

#### EDIFICI SPARSI

Abbiamo inoltre iniziato a classificare: gli edifici sparsi, che costituiscono una parte molto consistente del patrimonio edilizio comunale; la struttura della parte produttiva agricola, suddividendole a seconda della dimensione in tre classi di aziende agricole; il sistema infrastrutturale della produzione industriale.

### **LA PAROLA AI PARTECIPANTI**

Gli interventi dei partecipanti hanno riguardato diverse questioni:

#### TECNOLOGIE DI COLTIVAZIONE AL CHIUSO

Si chiede come si orienterà il piano nei confronti del tema del cambiamento della destinazione d'uso. Ad esempio in questo periodo sta nascendo un interesse rispetto alle coltivazioni al chiuso in aree non a funzione agricola del territorio aperto.

Barbara Ronchi risponde che il caso preso quale esempio le sembra più un cambio di funzione di edifici agricoli, che da funzioni classiche acquisiscono funzioni innovative. In ogni caso non c'è una preclusione nei confronti di cambi di destinazione d'uso purché si tratti di edifici esistenti e di attività compatibili con il territorio agricolo. Suggerisce di inviare un contributo in tal senso, poiché si tratta di una nuova tecnologia di coltivazione che sarebbe opportuno conoscere meglio.

#### INQUINAMENTO ACUSTICO

Si segnala che l'area del Chianti è sempre più soggetta a forme di inquinamento acustico (es. passaggi di motociclette che girano per la campagna) che interferiscono con la fruizione del paesaggio; si chiede se ci sarà attenzione a questo tema all'interno dei piani. Barbara Ronchi risponde che il Comune è dotato di un piano di classificazione acustica già dal 2009 (antecedente al Regolamento Urbanistico) ma nell'abito operativo è difficile intervenire, perché non è facile chiamare l'ARPAT a fare le misurazioni dei decibel ogni

volta che servirebbe. L'attenzione al benessere che è insito nel paesaggio in ogni caso ci sarà nei nuovi piani, quindi saranno prese in considerazione anche le diverse forme di inquinamento (acustico, luminoso, ecc.) che possono comprometterne la qualità.

#### **ANNESI AGRICOLI**

Il rappresentante della Coldiretti chiede se riguardo alle procedure di autorizzazione per le nuove costruzioni, finalizzate soprattutto ai vecchi piani di miglioramento agricolo, cambierà qualcosa con l'introduzione della perimetrazione del territorio urbanizzato.

Barbara Ronchi risponde che sui piani di miglioramento ora non interviene più la Provincia ma la Regione. Per i piani sotto i 600 metri cubi, che hanno una valenza di 10 anni, si deve procedere con l'approvazione dapprima della Regione (con un parere) e poi della Giunta comunale. Quelli che eccedono tale soglia sono considerati come dei veri e propri "piani attuativi" e seguono una procedura diversa: sono trattati come una piccola variante, quindi deve essere fatta una Valutazione Ambientale Strategica, una Conferenza paesaggistica ai sensi dell'Art. 23 del PIT. Solo dopo questi passaggi c'è un'adozione, 30 giorni per le osservazioni, e infine l'approvazione definitiva. La valenza anche in tal caso è di 10 anni ma i vincoli sugli edifici sono di 20 anni.

#### **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Il presidente della CNA ringrazia per le spiegazioni molto efficaci ed esaustive ed esprime apprezzamenti per il metodo partecipativo applicato anche nel passato, grazie al quale questo territorio ha visto uno sviluppo equilibrato, lo sviluppo di un'economia integrata che deve continuare. Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, ricorda che c'erano imprese interessate ad ampliare i loro laboratori ma forse avevano fatto progetti troppo ambiziosi. In passato c'era l'opportunità di ampliare del 30%, chiede se per proporre un ampliamento ora si deve passare da questo percorso partecipativo.

Barbara Ronchi risponde che il CNA potrebbe inviare un contributo frutto di una visione globale, che descriva il trend e le esigenze generali delle aziende agricole. Dall'attività dell'Ufficio Urbanistica sembra che sul territorio ci sia stata la ricerca di determinati tipi di aziende che però non hanno trovato quello che serviva loro, es. capannoni più grandi o dislocati diversamente. Hanno incontrato anche aziende che lamentano che c'è poco lavoro, quindi cercano di frazionare o di vendere ma tante sono legate al vincolo del diritto di superficie che crea un blocco sul mercato. Sarebbe utile anche stimolare i contributi dei singoli per comprendere meglio le questioni da risolvere. Il CNA potrebbe aiutare l'Amministrazione ad avere una fotografia più precisa delle esigenze delle imprese.

### **CONCLUSIONI**

L'Assessore Donatella Viviani ringrazia i presenti a nome dell'Amministrazione, degli uffici e di tutti i tecnici. Rammenta che sono state già svolte due riunioni con i professionisti del territorio che si sono rivelate molto utili e positive, perché hanno permesso di sentire in modo diretto la controparte. L'Amministrazione ovviamente ha un suo disegno politico ma è molto sensibile agli stimoli che vengono dai tecnici, dalle associazioni e dai singoli cittadini. Gli incontri nelle frazioni saranno svolti dopo gli incontri della Giunta nelle frazioni, al fine di ottenere un quadro completo di quelle che sono le esigenze dei cittadini di San Casciano.

### **CONTATTI**

#### **Percorso di partecipazione:**

Dott.ssa Claudia Bruschetti, Garante dell'informazione e partecipazione  
Tel. 0558256335 – email: c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it

#### **Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia:**

Arch. Barbara Ronchi  
055.82.56.337

b.ronchi@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it

**Sito del Comune di San Casciano in Val di Pesa:**  
[www.sancascianovp.net](http://www.sancascianovp.net)

**Pagina con le foto del processo partecipativo:**  
[www.facebook.com/sancascianoalopera](https://www.facebook.com/sancascianoalopera)

## FOTO DELL'INCONTRO





## RIASSUNTO DELL'INCONTRO DI SAN PANCRAZIO, BARGINO E PONTEROTTO

22 maggio 2018

Report a cura di: Chiara Pignaris, Cantieri Animati

### INTRODUZIONE

Martedì 22 maggio alle ore 21:15 si è tenuto presso il Parco La Botte il primo dei quattro incontri di partecipazione finalizzato a raccogliere idee e proposte per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo delle frazioni San Pancrazio, Bargino e Ponterotto.

L'incontro si è aperto con i saluti e l'introduzione del Vice Sindaco Donatella Viviani - che è anche assessore all'Urbanistica – seguita da un intervento informativo dell'Architetto Barbara Ronchi, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune. All'incontro hanno partecipato le responsabili del percorso partecipativo: la Dott.ssa Claudia Bruschetti, Garante della Comunicazione, e l'Arch. Chiara Pignaris di Cantieri Animati. Il dibattito ha coinvolto attivamente una decina di cittadini (uomini e donne), accomunati dal desiderio di migliorare la qualità del proprio territorio. La serata si è conclusa intono a mezzanotte con un intervento di Massimiliano Pescini, Sindaco di San Casciano.

#### **DONATELLA VIVIANI, Vice Sindaco**

Dal punto di vista ambientale, la Pesa è un elemento che dà a questo territorio una caratterizzazione particolare. Per quanto riguarda invece il punto di vista economico, dal 2007 ad oggi si è vista in queste frazioni una diminuzione delle aziende a favore del capoluogo, che offre più servizi.

Il Piano Strutturale disegna previsioni a lungo termine, mentre il Piano Operativo (che sostituisce il vecchio Regolamento Urbanistico) ha una scadenza di 5 anni. I due strumenti devono essere rinnovati per essere adeguati alla nuova legge urbanistica regionale. La Giunta ha dato gli indirizzi fondamentali, sulla base della legge regionale n. 65 del 2014 e delle ricerche svolte che descrivono il profilo demografico e socio-economico delle frazioni. Tali indirizzi raccomandano di:

- non sviluppare l'edilizia nei territori aperti;
- porre delle correzioni a quanto previsto nel vecchio Regolamento Urbanistico (RU) scaduto nell'agosto 2017, dal momento che non si sono realizzate tutte le previsioni ipotizzate dalle schede;
- potenziare il turismo ricettivo affinché possano esserci anche strutture con un numero di camere maggiore, idonee a ospitare ad esempio un pullman turistico.

### PIANO STRUTTURALE

#### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

I due strumenti sono stati avviati insieme al fine di calare subito le scelte strategiche nella realtà dei territori, rendendo quindi più efficaci i piani.

Le strategie del Piano Strutturale del 2009 stabilivano per ogni UTOE (unità territoriale organica elementare) gli obiettivi e le azioni che il RU doveva poi declinare nei cinque anni di vigenza.

Si tratta ora di capire se queste strategie e questi obiettivi generali sono ancora validi o devono essere ripensati; in questo il processo partecipativo ci può aiutare. Tra l'altro, per quanto riguarda l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) del Parco della Pesa, è in corso anche un altro interessante percorso partecipativo promosso dal Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno, che ha l'obiettivo di arrivare a definire un Contratto di Fiume. Tale progetto coinvolge i Comuni di Greve in Chianti, Radda in Chianti, Castellina in Chianti, Tavarnelle Val di Pesa, San Casciano in Val di Pesa, Montespertoli, Scandicci, Lastra a Signa, Montelupo Fiorentino e ma anche associazioni locali, ambientalisti e agricoltori. Tra gli obiettivi del progetto vi è la tutela della biodiversità e della fauna ma anche il miglioramento della fruizione mediante la realizzazione di una pista ciclopedonale. Alcune indicazioni provenienti da tale percorso potranno essere inserite nel nuovo Piano Strutturale.

La principale novità che la legge regionale n. 65 del 2014 introduce nel PS è la perimetrazione dei centri abitati: d'ora in poi al di fuori di essi non si potrà più realizzare nuove abitazioni ma solo edifici ai fini produttivi, che però devono essere autorizzati dalla Regione. La legge indica dei criteri per identificare il territorio urbanizzato sulla base dei quali il Comune può formulare una proposta, che deve essere però approvata dalla Conferenza di Pianificazione che ha l'obiettivo di verificare la coerenza con il PIT (piano urbanistico regionale) elaborato dalla Regione Toscana insieme alla Sovrintendenza e al Ministero.

## LA PAROLA AI CITTADINI

Il confronto con i cittadini è stato produttivo e ordinato ma riguardo ai contenuti del Piano Strutturale non sono emerse particolari richieste. Dalla discussione è emerso quanto segue:

### VIABILITÀ

- Dovrebbe essere fatta una riflessione sulle dotazioni infrastrutturali di tutta l'area compresa tra Tavarnelle e Ponterotto, perché è centrale rispetto al turismo che va a Firenze e Siena, che in tale area potrebbe confluire. Purtroppo in molti tratti non c'è marciapiede e si cammina sulla Cassia.
- Sarebbe bello creare un percorso pedonale per andare a piedi dal Bargino alla Pesa.

### PARCHEGGI

- La disponibilità di parcheggio nelle frazioni deve essere oggetto di grande attenzione perché le auto aumentano nelle famiglie ed è determinante per il fiorire di attività economiche (a Montefiridolfi, ad esempio, vengono all'ambulatorio medico anche da fuori solo perché è possibile parcheggiare).

## PIANO OPERATIVO

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

Il Piano Operativo stabilisce le aree pubbliche e le attrezzature che aggregano le persone (es. circoli, giardini, attrezzature commerciali o banche). Questi incontri nelle frazioni hanno

l'obiettivo di verificare come questi luoghi interagiscono tra di loro, se sono sufficienti, se mancano dei collegamenti, se servono nuovi servizi.

Riguardo alle previsioni edificatorie, bisogna capire cosa ripianificare per i prossimi 5 anni, se è necessario riproporre le norme che erano state inserite nel vecchio Regolamento Urbanistico scaduto nell'aprile del 2017 o se le esigenze nel frattempo sono cambiate.

## LA PAROLA AI CITTADINI

Il confronto con i cittadini è stato produttivo e ordinato. Dalla discussione è emerso:

### PARCHEGGI

- Al Bargino sembra emergere un problema di parcheggio ma in realtà questo è dovuto all'inciviltà delle persone, che pur di parcheggiare proprio di fronte ai negozi e ai ristoranti lasciano le auto sui marciapiedi o in seconda fila, causando anche situazioni di pericolo per i pedoni. Il problema pare causato non dai residenti ma dagli avventori delle attività commerciali.
- La previsione del parcheggio sotterraneo sotto la piazza del Bargino è sicuramente da rivedere, perché si tratta di un investimento molto costoso difficilmente fattibile dal punto di vista economico.
- Con la costruzione della nuova scuola al Bargino verranno fatti altri nuovi parcheggi quindi la situazione dovrebbe in parte migliorare.

### VIABILITÀ

- Al Bargino negli anni si sono concentrate molte nuove attività senza che la viabilità fosse mai adeguata, ma questo ormai sembra un problema difficilmente risolvibile.
- Dovrebbe essere migliorato l'incrocio perché è un punto pericoloso anche quando non ci sono auto parcheggiate sul marciapiede. Durante l'incontro della Giunta nelle frazioni alcune proposte per risolvere tale problema vennero fuori, quindi si tratta solo di trovare dei finanziamenti.
- È segnalata la pericolosità della strada davanti all'alimentari a Ponterotto.

### SERVIZI

- La vecchia scuola del Bargino che sarà dismessa potrebbe essere usata per servizi o attività commerciali ma il problema è che non ha parcheggi.
- Il verde pubblico al Bargino è ridotto, se verrà una nuova scuola servirebbe un parco più grande.
- Si rileva che nel capoluogo manca un asilo nido e mancano palestre per l'allenamento.

### EDILIZIA

- Non emerge una particolare emergenza abitativa: ci sono molte case vuote e abitazioni in vendita. Conviene però lasciare qualche previsione di allargamento, soprattutto al Bargino che è una frazione già troppo compressa.

### ATTIVITÀ ECONOMICHE

- Qualcuno auspica che prima o poi la draga del Bargino vada via, ma altri osservano che le attività produttive vanno sempre preservate, perché se ci sono vuol dire che

sono utili. Accanto alla draga è già stata fatta un'area verde e adesso è previsto un intervento di mitigazione paesaggistica. La situazione dovrebbe quindi migliorare.

- Si osserva che l'albergo al Pontenuovo è sempre pieno: si tratta di un'area centrale rispetto al turismo che visita Firenze e Siena e si potrebbero prevedere nuove strutture recuperando edifici fatiscenti.
- Emerge una richiesta di spazi produttivi perché il Chianti è un brand che attira, è però difficile recuperare l'esistente perché si tratta di superfici piccole mentre gli investitori cercano metrature importanti.
- Il recupero dell'ex-cantina Antinori rappresenta un problema perché l'area è grande e non è facile trovare funzioni che assicurino un ritorno dell'investimento.

## AREE INDUSTRIALI

- L'Ass. Viviani spiega che con il nuovo piano si vorrebbe dare un assetto definitivo a via Etruria, creando una circolarità che permetta di migliorare gli spostamenti dei mezzi pesanti e dando avvio a una riqualificazione di tutta la zona industriale di Ponterotto. Spiega anche che la zona che rientrava nel progetto Laika deve essere tutta rifunzionalizzata e che esiste un protocollo in tal senso. Potrebbero essere anche previsti parcheggi.
- Un cittadino avanza la proposta di prevedere un'area di sosta per camper nell'area Laika, magari non troppo invasiva e ben inserita nel paesaggio.

## CONCLUSIONI

### **MASSIMILIANO PESCHINI, Sindaco di San Casciano Val di Pesa**

Questi incontri mostrano che le persone che vivono nel territorio hanno una conoscenza più approfondita degli stessi amministratori.

Appare chiaro che il territorio di San Casciano ha molte potenzialità che non sono ancora state sfruttate. I dati ci dicono che c'è un aumento del numero degli addetti che non era mai stato registrato neppure in epoca pre-crisi.

A Ponterotto continueremo a lavorare sia sull'area industriale sia sul centro. La Laika è passata da 50 a 150 dipendenti, hanno realizzato non solo parcheggi ma anche un servizio bus. Però ci vogliono ancora più standard e servizi, anche nuovi spazi di parcheggio (c'è un progetto in corso con la Città Metropolitana che prevede la Certaldese con il parcheggio). Oggi chi investe nelle aree produttive vuole dotazioni infrastrutturali. Anche se ci sono molti vincoli, quell'asta ha grosse potenzialità di sviluppo produttivo nel rispetto di chi ci vive.

Nel territorio di San Casciano è possibile realizzare ancora diversi agriturismi in coloniche da recuperare. Il Comune intende dare un quadro di regole il più possibile giuste ma non dobbiamo dimenticare che ci vogliono gli investitori.

San Pancrazio si trova fuori dell'area del Chianti ma ha grosse potenzialità anche dal punto di vista turistico. Diversi edifici di pregio fuori dai centri abitati che possono essere recuperati.

Appare chiaro che il Bargino ha un problema di viabilità. Grazie agli oneri di urbanizzazione dell'Antinori ha avuto molti servizi (es. il parcheggio che è anche mantenuto grazie a una convenzione con l'Antinori, una piccola residenza psichiatrica inaugurata il 18 aprile..). Per risolvere il problema della viabilità e permettere al Bargino di ritrovare un centro ci vorrebbe una strada di attraversamento diversa dalla Cassia, ma questo sarebbe economicamente fattibile solo realizzando una piccola espansione edilizia.

## CONTATTI

### **Percorso di partecipazione:**

Dott.ssa Claudia Bruschetti, Garante dell'informazione e partecipazione  
Tel. 0558256335 – email: [c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it](mailto:c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it)

### **Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia:**

Arch. Barbara Ronchi  
055.82.56.337  
[b.ronchi@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it](mailto:b.ronchi@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it)

### **Sito del Comune di San Casciano in Val di Pesa:**

[www.sancascianovp.net](http://www.sancascianovp.net)

### **Pagina con le foto del processo partecipativo:**

[www.facebook.com/sancascianoalopera](http://www.facebook.com/sancascianoalopera)

## FOTO DELL'INCONTRO





## RIASSUNTO DELL'INCONTRO DI LA ROMOLA, CERBAIA E CHIESANUOVA

24 maggio 2018

Report a cura di: Chiara Pignaris, Cantieri Animati

### INTRODUZIONE

Martedì 24 maggio alle ore 21:15 si è tenuto presso il Centro sociale di Cerbaia il secondo dei quattro incontri di partecipazione finalizzato a raccogliere idee e proposte per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, dedicato alle frazioni di La Romola, Cerbaia e Chiesanuova.

L'incontro è stato aperto da un'introduzione a cura della Vice Sindaco nonché assessore all'Urbanistica Donatella Viviani, cui ha fatto seguito un intervento dell'Architetto Barbara Ronchi, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune. All'incontro hanno partecipato anche il Sindaco di San Casciano Massimiliano Pescini; l'Assessore ai Lavori Pubblici - Protezione civile - Politiche per il lavoro e l'economia - Promozione turistica ed eventi - Politiche per lo sport e Rapporti con l'associazionismo Roberto Ciappi; le responsabili del percorso partecipativo Dott.ssa Claudia Bruschetti, Garante dell'informazione e partecipazione, e Arch. Chiara Pignaris di Cantieri Animati. Il confronto è stato vivace ed ha coinvolto attivamente una decina di cittadini (uomini e donne), che hanno espresso diverse proposte finalizzate a migliorare la qualità del territorio.

#### **DONATELLA VIVIANI, Vice Sindaco.**

La Giunta ha fornito gli indirizzi fondamentali dei due strumenti, che devono essere aggiornati per renderli conformi alla Legge regionale n. 65/2014, ora desidera ascoltare i cittadini non solo perché la partecipazione è obbligatoria per legge, ma perché è convinta che conoscano meglio di chiunque altro le necessità dei propri territori.

Spiega quindi le differenze tra i due strumenti urbanistici che sono oggetto di revisione: il Piano Strutturale ha una scadenza indefinita e disegna strategie generali, obiettivi e previsioni a lungo termine; il Piano Operativo, che sostituisce il vecchio Regolamento Urbanistico ormai scaduto un anno fa, dura 5 anni ed entra nei dettagli, stabilendo quali previsioni possono essere realizzate entro il termine della sua scadenza al fine di realizzare gli obiettivi del PS.

Il Comune ha deciso di avviare il percorso di revisione dei due strumenti insieme al fine di calare subito le scelte strategiche nella realtà dei territori.

Per orientare la programmazione dei due strumenti, gli uffici hanno realizzato un'indagine demografica tratta dai dati dei censimenti che sono stati effettuati con regolarità dall'800 ad oggi. Hanno svolto anche un'analisi sullo sviluppo economico basato sui dati degli ultimi 10 anni, cercando anche di andare nel dettaglio delle frazioni.

L'indagine demografica presenta un dato curioso: un salto da 12.000 a 14.000 abitanti alla fine dell'800. Tale aumento della popolazione potrebbe essere correlato a tre fattori: l'elezione del Sindaco Sonnino, che in seguito diventerà Presidente del Consiglio; l'arrivo del "trenino del Chianti" che collegava San Casciano a Firenze; il trasferimento dal Firenze delle Officine

grafiche Fratelli Stianti; La crescita della popolazione vide un crollo nel 1951, dovuto all'abbandono delle campagne, poi la crescita riprese fino a stabilizzarsi nel 2009 intorno ai 17.000 abitanti. Oggi il trend annuale è in leggera crescita ma si tratta di famiglie adulte che scelgono di venire ad abitare nel nostro Comune; la popolazione tra 0-14 anni è infatti solo il 12%, mentre quella sopra i 65 anni rappresenta il 25 %. Riguardo alla composizione delle famiglie, si assiste ad un incremento di quelle unipersonale e delle coppie senza figli (la composizione media è di 2,13 persone per famiglia). Per quando riguarda la distribuzione, si nota una diminuzione di popolazione nelle frazioni a favore del capoluogo.

Da questi dati è evidente che è necessario favorire il frazionamento degli alloggi esistenti e la costruzione di residenze piccole, mentre per attirare le famiglie più giovani bisogna cercare di creare nuovi servizi.

La ricerca riporta anche un'indagine del Repetti, in cui si legge che nel 1496 la Romola aveva già 800 abitanti (oggi ne ha 900) mentre le altre due frazioni ne avevano solo 200. Il numero di abitanti però aumentò di colpo quando fu realizzata la strada che passa da Cerbaia e Chiesanuova, questo fa capire quanto la viabilità influisca sullo sviluppo delle frazioni.

L'analisi economica ha evidenziato una diminuzione generale delle aziende manifatturiere (aumentano solo alla Romola) accompagnato però a un aumento del numero degli addetti nel settore dei dipendenti. Questo vuol dire che tendono a sparire le piccole aziende mentre si ingrandiscono quelle con più dipendenti. Anche a Cerbaia c'è una contrazione, mentre Ponterotto attrae perché è più servita dalle infrastrutture.

Alla fine dell'intervento i cittadini domandano quali sono gli interventi in previsione nelle tre frazioni interessate, in particolare viene trattato il tema del nuovo intervento di edilizia residenziale che interesserà via dei Pini alla Romola.

## **PIANO STRUTTURALE**

### **DONATELLA VIVIANI, Vice Sindaco.**

Una delle novità che la legge regionale n. 65 del 2014 introduce è il perimetro delle aree urbanizzate; all'interno di esso il Comune può programmare liberamente mentre all'esterno ogni nuovo insediamento produttivo (es. artigianale, commerciale) deve essere approvato dalla Regione. Al di fuori di tale perimetro non si può assolutamente prevedere nuova edilizia residenziale poiché la Regione vuole contenere il più possibile il consumo di suolo.

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

Partendo dalle considerazioni dell'Ass. Viviani sull'influenza delle strade nello sviluppo delle frazioni, si può fare un ragionamento urbanistico utile a comprendere perché Cerbaia e Chiesanuova si sono sviluppate lungo la strada e non hanno prodotto una centralità. Cosa che invece non accade alla Romola che era già cresciuto come borgo urbano.

Gli strumenti urbanistici si pongono quindi l'obiettivo di individuare spazi pubblici o servizi che possano supplire all'assenza di una piazza nelle frazioni che si sviluppano lungo la strada. Altro obiettivo è di stimolare l'insediamento di famiglie giovani, prevedendo servizi e collegamenti. Su quest'ultimo punto la situazione sta migliorando: tra poco partiranno altre due nuove linee della tramvia fiorentina e non dobbiamo dimenticare che questa zona è abbastanza proiettata verso Scandicci. Anche Cerbaia, con la superstrada, ha una situazione di vantaggio.

Tutte queste situazioni sono da valutare nella revisione degli strumenti urbanistici. Il Piano Strutturale del 2009 definiva per ogni UTOE (unità territoriale organica elementare) gli obiettivi e le azioni che il RU avrebbe poi dovuto declinare prima della sua scadenza quinquennale. Molte di queste previsioni, anche a causa della crisi che ha investito soprattutto l'edilizia, non si sono però realizzate.

L'Arch. Ronchi illustra quindi le strategie del PS del 2009 in particolare per l'area di Cerbaia, Romola e Chiesanuova, chiedendo ai cittadini se tale quadro sembra loro ancora attuale.

## LA PAROLA AI CITTADINI

Il confronto con i cittadini ha confermato che gli obiettivi del Piano Strutturale sono ancora attuali, mentre per quanto riguarda le previsioni da inserire nel Piano Operativo servirebbe un aggiornamento. Dallo scambio delle opinioni è emerso quanto segue:

### VIABILITÀ

- A Chiesanuova la viabilità di scorrimento che attraversa il centro rappresenta una criticità ma non si intravedono possibili soluzioni. Purtroppo la strada favorisce la sosta di chi acquista e va subito via, non la permanenza.

### EDILIZIA

- A Cerbaia ci sono molti appartamenti ancora invenduti (es. le case del Guasti), quindi non sembra emergere una richiesta di alloggi. Gli appartamenti però hanno costi alti, quindi forse si potrebbe abbassare la metratura degli alloggi minimi: 50 mq per una persona sola sono tanti, non potrebbero bastare 45 mq?

## PIANO OPERATIVO

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

Come si diceva prima, molte previsioni che erano state inserite nel Regolamento Urbanistico del 2012, scaduto nell'aprile dell'anno scorso, anche a causa della crisi che ha investito soprattutto l'edilizia, non si sono realizzate.

Il Piano Operativo deve ora definire delle nuove previsioni, che aiutino a trovare soluzione ai problemi di viabilità e alla necessità di nuovi servizi. Il Comune vuole far questo con la partecipazione dei cittadini, che non è solo un obbligo di legge ma un'opportunità per raccogliere le esigenze dei territori.

L'Arch. Ronchi illustra quindi le tavole del RU del 2012 che analizzavano le criticità di Cerbaia, Romola e Chiesanuova, individuando i fabbisogni di servizi e centri di aggregazione. Chiede quindi ai partecipanti se queste criticità esistono ancora e se ritengono opportuno segnalare altre aree da recuperare.

## LA PAROLA AI CITTADINI

Il confronto con i cittadini è stato vivace e produttivo. Dallo scambio delle opinioni è emerso:

### AREA CALONACI

- Si vorrebbe trovare una soluzione che permetta di eliminare il degrado di quest'area che è strategica per Cerbaia, ma le opinioni sulle possibili funzioni non sono concordi.

Ci si chiede se abbia senso in quella zona un insediamento produttivo, se non sarebbe meglio prevedere un parcheggio per bus o altro servizio per la comunità con una parte residenziale.

L'Ass. Viviani ricorda che un investimento deve avere ricadute remunerative per la proprietà, altrimenti le aste vanno deserte. Osserva, inoltre, che un investimento produttivo è comunque meglio di un'area degradata. In passato c'era stata una manifestazione d'interesse di un'azienda tessile, quindi forse converrebbe lasciare anche questa funzione come alternativa, chiedendo magari anche di realizzare un parcheggio.

## PARCHEGGI

- Il parcheggio dietro alla chiesa di Cerbaia è poco usato perché tutti vogliono parcheggiare in piazza intorno al monumento. Purtroppo nessuno vuole fare due passi.
- Si conviene che alcuni parcheggi sono poco utilizzati perché non sufficientemente segnalati o difficili da raggiungere. Ad esempio il parcheggio dell'area Calonaci è mal segnalato mentre quello dietro alla chiesa ha un percorso troppo lungo (lo usa solo chi lo conosce, per lasciare l'auto tutto il giorno quando va in bus a Firenze).
- Molte case sparse sono affittate da turisti che avrebbero bisogno di segnalazioni chiare per capire dove è possibile parcheggiare.
- A Cerbaia manca anche una segnaletica differenziata chiara, che evidenzia quali parcheggi sono liberi e quali sono a disco orario.
- A Chiesanuova mancano i parcheggi ma sembra difficile trovare soluzioni.

## COLLEGAMENTI

- Bisognerebbe migliorare il passaggio pedonale dello stradino che porta dalle scalette rosse alla piazza (davanti all'orefice), perché è molto stretto e disconnesso.
- Anche il tratto di via Empolese è molto pericoloso per i pedoni.
- Si esprime il desiderio di migliorare il collegamento tra Cerbaia e il cimitero (si dice ormai da dieci anni), poiché c'è gente che lo percorre tutti i giorni. Se si riuscisse a sviluppare l'area Calonaci, con gli oneri di urbanizzazione si potrebbe realizzare quel collegamento invece di un parcheggio, che non è così urgente.

## VIABILITÀ

- Si segnala che tra via Volterrana e via Faltignano c'è un tratto molto pericoloso.

## SPAZI PUBBLICI

- Chiesanuova soffre l'assenza di un centro; si era cercato di farlo inserendo la previsione di un parcheggio interrato sotto la piazza ma non si è realizzata perché troppo costosa. Oggi è impossibile pensare di togliere i parcheggi dalla piazza, ma si potrebbe alleggerire l'affollamento individuando un'altra zona di aggregazione. Un'idea potrebbe essere di creare un'area con un chiosco di panini nel campino, che è usato anche per le feste di compleanno. La proposta di mettere dei giochi però non

convince, perché non si potrebbe più giocare a pallone. Inoltre le auto parcheggiano lì quando c'è la pulizia delle strade.

- Si potrebbe creare un'area di aggregazione in continuità con il Circolo.
- Alla Romola, adesso che c'è il parcheggio nuovo, la piazza andrebbe un po' svuotata dalle auto.

## SERVIZI E ATTIVITÀ COMMERCIALI

- Sarebbe bello ricavare dei servizi per la collettività nella vecchia scuolina; il sindaco dice che se San Casciano riesce a vincere il bando per i fondi GAL sarebbe possibile realizzare un piccolo ambulatorio.
- Alla Romola ci sono diverse famiglie giovani ma mancano i negozi (ne è rimasto solo uno) e manca un'attività di ristorazione. Ci sono i circoli ma sono aperti solo saltuariamente. È un peccato perché la piazza è molto carina e di sicuro ci verrebbero anche gli scandiccesi. Ci vorrebbe un giovane imprenditore che apra un localino di una trentina di coperti, potrebbe essere un successo come accaduto a Rivalta. Il Comune potrebbe favorire l'insediamento di tale attività prevedendo un cambio di destinazione d'uso in un fondo dell'area di recupero ex-Papi, che è molto centrale.
- La falegnameria della Romola rappresenta un grosso problema.
- L'ex scuola della Romola potrebbe diventare il punto aggregante della frazione: collegata alla chiesa potrebbe costituire il cuore pulsante della Romola. Il problema è che qualsiasi funzione sociale richiederebbe la realizzazione di parcheggi, che in quell'area non è possibile realizzare.
- Si conviene, comunque che la Romola è già stata fortunata con il mantenimento delle Poste, la cui perdita invece per Montefiridolfi 15 anni fa è stata un trauma.

## CONTATTI

### **Percorso di partecipazione:**

Dott.ssa Claudia Bruschetti, Garante dell'informazione e partecipazione  
Tel. 0558256335 – email: c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it

### **Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia:**

Arch. Barbara Ronchi  
055.82.56.337  
b.ronchi@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it

### **Sito del Comune di San Casciano in Val di Pesa:**

[www.sancascianovp.net](http://www.sancascianovp.net)

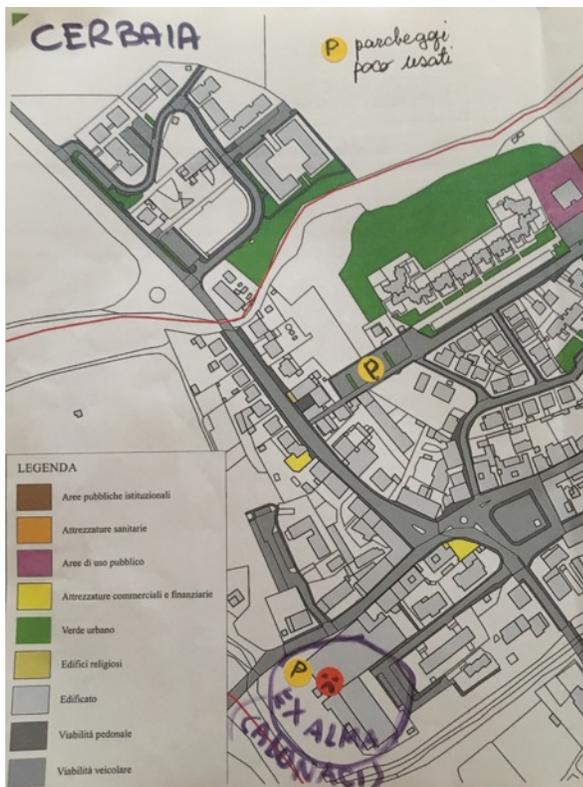
### **Pagina con le foto del processo partecipativo:**

[www.facebook.com/sancascianoalopera](https://www.facebook.com/sancascianoalopera)

## FOTO DELL'INCONTRO



## ANNOTAZIONI DEI CITTADINI





## RIASSUNTO DELL'INCONTRO DI MERCATALE E MONTEFIRIDOLFI

29 maggio 2018

Report a cura di: Chiara Pignaris, Cantieri Animati

### INTRODUZIONE

Martedì 29 maggio alle ore 21:15 si è tenuto presso il Centro Lotti di Mercatale il terzo dei quattro incontri di partecipazione finalizzato a raccogliere idee e proposte per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, dedicato alle frazioni di Mercatale e Montefiridolfi.

L'incontro si è aperto con i saluti della Vice Sindaco e assessore all'Urbanistica Donatella Viviani, che ha introdotto l'argomento della serata. Ha quindi passato la parola all'Architetto Barbara Ronchi, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune, per una illustrazione degli argomenti oggetto del percorso partecipativo. All'incontro hanno partecipato anche: il Sindaco di San Casciano Massimiliano Pescini; gli Assessori Roberto Ciappi ed Elisabetta Masti; le responsabili del percorso partecipativo, Dott.ssa Claudia Bruschetti (Garante dell'Informazione e Partecipazione) e Arch. Chiara Pignaris (Cantieri Animati).

L'incontro ha visto la partecipazione di una quindicina di cittadini (5 donne e 10 uomini), accomunati dal desiderio di migliorare la qualità della vita del proprio territorio.

#### **DONATELLA VIVIANI, Vice Sindaco.**

Spiega che questi incontri nelle frazioni, che sono stati preceduti da due incontri con i tecnici e da un incontro con le associazioni di categoria, hanno l'obiettivo di raccogliere proposte e considerazioni utili all'elaborazione dei nuovi piani urbanistici che San Casciano deve aggiornare per adeguarsi alla legge regionale n. 65 del 2014. Tali strumenti sono: il Piano Strutturale, che programma il territorio a lungo termine, e il Piano Operativo (che nella nuova legge va a sostituire il vecchio Regolamento Urbanistico), che stabilisce le previsioni a medio termine in quanto ha una scadenza di 5 anni.

Il Comune ha deciso di avviare il percorso di revisione dei due piani insieme, in modo da verificare fin da subito le scelte strategiche calandole nella realtà dei territori e procedere ad una loro attenta valutazione.

Per avviare il procedimento la Giunta ha dato delle linee d'indirizzo generali, ma ora è importante ascoltare ciò che viene suggerito dal territorio.

La verifica sul campo dello stato di fatto ha mostrato che diverse previsioni non si sono realizzate, anche a seguito della crisi che ha colpito soprattutto il settore edilizio. Ad esempio non ha funzionato il meccanismo della perequazione, che consente di spostare i volumi edificabili in aree "di atterraggio" considerate strategiche.

Dal punto di vista del funzionamento delle norme i professionisti incontrati hanno dato un contributo importante.

Su richiesta della Commissione Territorio il Comune sta anche svolgendo un'indagine dello stato del territorio, che presenteremo a breve alla Commissione stessa.

## PIANO STRUTTURALE

### **DONATELLA VIVIANI, Vice Sindaco.**

Il Piano Strutturale rappresenta l'inquadramento generale della pianificazione urbanistica, stabilisce le UTOE (unità territoriali organiche elementari) e il loro dimensionamento, ovvero dice quanto è possibile costruire nelle diverse zone per ogni funzione. Il PO ci dice dove possiamo costruire. Il PS ha una scadenza indefinita, mentre il PO dura 5 anni poi è necessario riprogrammare le previsioni. L'arch. Barbara Ronchi illustrerà meglio tutto.

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

Tra le novità importanti che la Lr. 65 introduce, vi è l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato. Tale perimetro comporta che dentro al territorio urbanizzato il Comune può pianificare liberamente, mentre fuori deve essere limitato al massimo il consumo di suolo e ogni intervento (es. una struttura artigianale o produttiva) deve essere concertato con la Regione. Per l'edilizia abitativa, invece, fuori dal territorio urbanizzato c'è il divieto assoluto di realizzare nuove previsioni.

Il criterio che il Comune si è dato per individuare tale perimetro, è di partire dai tracciati già esistenti: il perimetro individuato dal vecchio PRG del 2003 (più ampio poiché ci si trovava in una fase in cui si ipotizzava uno sviluppo economico); il perimetro del Regolamento Urbanistico del 2012 che era già un po' più ristretto; il perimetro dell'esistente (puntinato nero) ovvero la fotografia dello stato di fatto. Ovviamente questa linea non può essere tracciata liberamente: la legge regionale fornisce dei criteri che devono essere rispettati ed in ogni caso è la Regione che approverà la proposta del Comune di San Casciano.

L'Arch. Ronchi procede quindi a riassumere quali sono le strategie e le azioni del PS per ogni UTOE (aree con caratteristiche territoriali simili).

## LA PAROLA AI CITTADINI

Il confronto ha confermato che gli obiettivi del Piano Strutturale sono abbastanza attuali, dallo scambio delle opinioni è emerso sono emersi suggerimenti sui seguenti punti:

### VIABILITÀ

- Alcuni cittadini di Montefiridolfi segnalano la necessità di realizzare un percorso pedonale lungo il crinale da tale frazione fino a Bibbione. Si tratta di un intervento impegnativo che però potrebbe avere ricadute turistiche molto interessanti, perché quella zona in estate è frequentata da tantissimi turisti (oggi costretti a camminare lungo la strada). Anche molti bambini delle scuole vengono a piedi per vedere la Tomba Etrusca. La possibilità di realizzare una fascia ciclopedonale in passato c'era, ma purtroppo per colpa di alcuni proprietari non è stato possibile realizzarla.
- L'idea di un percorso ciclopedonale che colleghi la frazione a San Casciano è molto accattivante, si auspica che venga fatto uno studio. L'Ass. Viviani ricorda che durante il percorso partecipativo per la Variante furono studiati diversi percorsi, purtroppo quando si cerca di aprirli c'è sempre qualche privato che si oppone. Alcuni osservano che altrove queste cose riescono a farle, vedi la Via degli Dei (percorso a piedi da Firenze a Bologna).

### FUNZIONI

- Mercatale dovrebbe scoprire una sua identità, ha delle potenzialità in quanto "porta del Chianti". Un'idea potrebbe essere quella della mobilità lenta: i turisti apprezzano

il fatto che sia un paese tranquillo ma bisognerebbe offrire svaghi come giocare a tennis o fare percorsi a cavallo. Questo è il momento per tirar fuori un'idea politica, per dire quale potrebbe esser la funzione di Mercatale nel contesto chiantigiano.

## TERRITORIO URBANIZZATO

- La normativa regionale, introducendo l'obbligo della perimetrazione che ingabbia la crescita dentro ai centri urbani, penalizza i comuni come San Casciano che avevano fatto scelte razionali. Sarebbe opportuno fare una concertazione almeno con Tavarnelle e Impruneta per evitare che si facciano regole diverse in territori vicini.
- Bisognerebbe studiare una variabilità della norma che consenta interventi puntuali sulle piccole aree rimaste libere, per permettere alle famiglie di realizzare qualcosa per sé e per i propri figli. Servono risposte immediate per ridare un po' di ossigeno all'edilizia. Si osserva che è necessario lavorare sul catastale, allargando un po' il perimetro dell'urbanizzato in modo da poter comprendere almeno i resedi.

## PIANO OPERATIVO

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

Una questione importante su cui al Comune piacerebbe raccogliere il parere dei cittadini sono le criticità che erano state evidenziate nel vecchio Regolamento Urbanistico del 2012: zone degradate, aree da pedonalizzare, percorsi da mettere in sicurezza, collegamenti da completare, nuovi parcheggi... Sono ancora urgenti oggi queste criticità?

C'è poi il tema delle zone agricole, che è stato affrontato recentemente anche in un altro percorso partecipativo intercomunale intitolato "La vite è una cosa meravigliosa". Durante gli incontri di tale percorso sono venute fuori specifiche richieste, quali di mettere delle coperture sui vigneti al fine di proteggerli dalle intemperie oppure di trovare soluzioni al problema degli ungulati, che saltano le recinzioni. Ovviamente non tutti sono d'accordo nel mettere le recinzioni, in quanto limitano la libertà di spostamento.

L'Arch. Ronchi procede quindi a illustrare quali erano le previsioni del RU del 2012 per Mercatale e Montefiridolfi, chiedendo ai cittadini se a parer loro devono essere aggiornate.

## LA PAROLA AI CITTADINI

Gli interventi dei cittadini hanno permesso di individuare alcune nuove questioni. Dalla discussione, in particolare, è emerso quanto segue:

### PISCINE

- Il gestore di un'attività alberghiera lamenta di aver sofferto il limite di costruire una sola piscina per ogni complesso edilizio. Fa presente che è difficile raggiungere un accordo di vicinato o addirittura una convivenza comune, perché le esigenze delle famiglie e quelle dei turisti sono molto diverse. Fa presente che le piscine sono sempre più richieste e portano un indotto occupazionale interessante (es. per la manutenzione).

L'Arch. Ronchi risponde che la normativa in Toscana è molto rigida, ad esempio fino a poco fa la ASL non autorizzava le piscine naturalistiche, che sono quelle meno

impattanti dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Tuttavia le tecnologie vanno avanti e il sistema normativo si sta piano piano adeguando.

A San Casciano nei centri abitati le piscine sono vietate tranne che per le strutture ricettive; nel territorio aperto sono state limitate. Il Comune sta comunque valutando se le norme possono diventare meno rigide, ad esempio nel caso di strutture ampie con grandi parchi situate in zone meno visibili.

## VIABILITÀ

- La situazione della viabilità veicolare sta migliorando, grazie agli interventi in via Collina nel bilancio del 2017 e del 2018. Alcuni cittadini però lamentano la mancanza di passaggi pedonali e di segnaletica turistica.
- A Mercatale bisogna valorizzare la viabilità minore, in particolare quella rurale (anche i passaggi storici) che è sempre più spesso interrotta da cancelli e recinzioni.

## PARCHEGGI

- I parcheggi a Montefididolfi sono un problema, in particolare rispetto al numero di persone presenti in estate sono assolutamente insufficienti. Inoltre, la fermata della Sita è proprio sull'ingresso del parcheggio e quando è in sosta accade che si debba aspettare anche 10 minuti prima di poter passare con l'auto. Si osserva che mentre a mercatale ci sono circa 200 posti letto, a Montefididolfi ci sono 7 agriturismi più la struttura dell'Antinori che ha 100 posti letto (nei 5 km che vanno dall'Antinori a Bibbione ci sono oltre 400 posti letto).
- A Mercatale il parcheggio adiacente la scuola materna è sterrato e si allaga spesso; potrebbe essere ampliata la parte asfaltata per migliorare la situazione e ampliarlo. I parcheggi del centro storico potrebbero essere sufficienti, se i residenti non lasciassero le auto sempre fisse nei posti a rotazione.

## SPAZI PUBBLICI

- Alcuni cittadini osservano che la piazza di Mercatale è una delle più belle del Chianti ma è poco valorizzata turisticamente. Non c'è neppure un fondo adatto all'attività di ristorazione, a meno di non consentire di unirne due insieme. Lo spazio pubblico è deserto anche perché dal paese sono andate via tutte le attività.
- Viene proposto di recuperare un'area da destinare a verde pubblico con un minimo di attrezzature. Si tratta di un ex terreno agricolo raggiungibile a piedi dall'arco della piazza di Mercatale, ripristinando un vecchio camminamento. Come parcheggio in caso di feste si potrebbe usare via 8 Marzo, così da non riempire l'area verde con le auto. La proposta era già stata oggetto di una vecchia osservazione.

## FUNZIONI

- A Mercatale si vive bene ma è evidente che il paese sta perdendo funzioni e subendo un declino, inevitabile in tutti i luoghi periferici. È vero che ci vogliono gli investitori ma il Comune potrebbe aiutare a frenare il declino favorendo l'insediamento di nuove attività. Nel territorio c'è qualche situazione che grida vendetta, come la Biscondola che è un ibrido (albergo fallito) incompiuto da quasi 20 anni.
- Il turismo è sicuramente un'attività da rilanciare, perché Mercatale aveva una tradizione agricola ma anche di villeggianti (c'erano le pinete e l'aria era più fresca). Si potrebbero individuare dei "punti di vista" (es. dei belvedere) lungo la strada per Panzano, oppure installare dei cartelli turistici.

## ATTIVITÀ ECONOMICHE

- A Mercatale mancano le attività commerciali - c'è solo la Coop - ma la frazione ha molte potenzialità ancora inesprese. Ad esempio, se il consorzio di piccoli produttori di vino aprisse un punto vendita nella piazza, il successo sarebbe assicurato. Purtroppo, come evidenziano gli studi socio-economici svolti dagli uffici comunali, il piccolo tessuto imprenditoriale e commerciale, stremato dalle tassazioni e dai turni di lavoro pesanti, sta perdendo a favore dei posti di lavoro dipendenti.

## CONTATTI

### **Percorso di partecipazione:**

Dott.ssa Claudia Bruschetti, Garante dell'informazione e partecipazione  
Tel. 0558256335 – email: [c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it](mailto:c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it)

### **Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia:**

Arch. Barbara Ronchi  
055.82.56.337  
[b.ronchi@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it](mailto:b.ronchi@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it)

### **Sito del Comune di San Casciano in Val di Pesa:**

[www.sancascianovp.net](http://www.sancascianovp.net)

### **Pagina con le foto del processo partecipativo:**

[www.facebook.com/sancascianoalopera](http://www.facebook.com/sancascianoalopera)

## FOTO DELL'INCONTRO





## RIASSUNTO DELL'INCONTRO DI SAN CASCIANO E SPEDALETTO

31 maggio 2018

Report a cura di: Chiara Pignaris, Cantieri Animati

### INTRODUZIONE

Giovedì 31 maggio alle ore 21:15 si è tenuto presso il Circolo ACLI San Casciano (sala Cupola) l'ultimo dei quattro incontri di partecipazione finalizzati a raccogliere idee e proposte per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, dedicato alle frazioni di San Casciano e Spedaletto.

Ha introdotto l'incontro, come sempre, la Vice Sindaco Donatella Viviani (che è anche assessore all'Urbanistica) mentre l'Arch. Barbara Ronchi, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune, ha svolto un intervento illustrativo sullo stato di fatto dei due strumenti. All'incontro hanno partecipato anche: Massimiliano Pescini, Sindaco di San Casciano; l'Ass. ai Lavori Pubblici Roberto Ciappi; l'Arch. Mugnai del gruppo MATE (progettisti incaricati di redigere i piani); le responsabili del percorso partecipativo (la Garante della Comunicazione Dott.ssa Claudia Bruschettoni e l'Arch. Chiara Pignaris di Cantieri Animati); la responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Territorio Sonia Ciapetti.

L'incontro ha visto la partecipazione di una ventina di cittadini (tra i quali sei donne), accomunati dal desiderio di migliorare la qualità del paesaggio e gli spazi pubblici delle proprie frazioni.

Trattandosi dell'ultimo appuntamento, si è colta l'occasione per fare il punto anche sugli esiti di altri due percorsi partecipativi in corso che riguardano anche il territorio di San Casciano: il processo partecipativo "La vite è meravigliosa", finanziato dall'Autorità per la partecipazione della Toscana, e il percorso di coinvolgimento per il Contratto di fiume della Pesa, coordinato dal Consorzio di Bonifica e sostenuto dalla Regione Toscana. All'incontro sono infatti presenti i coordinatori di questi progetti: Arch. Massimo Carta e Adalgisa Rubino, della società MHC-progetto e territorio.

#### **DONATELLA VIVIANI, Vice Sindaco.**

Spiega che in vista della revisione dei due strumenti urbanistici, che l'Amministrazione ha deciso di avviare insieme, gli uffici hanno svolto una ricerca sui dati demografici del territorio comunale. Da tale ricerca si evince che nel 1861 San Casciano aveva meno di 12.000 abitanti, poi si vide una crescita costante, con incremento improvviso (del 15,46 %) tra il 1881 e il 1901. In quegli anni si verificarono tre avvenimenti importanti: l'elezione del Sindaco Sonnino, che in seguito diventerà Presidente del Consiglio; la realizzazione del "trenino del Chianti"; il trasferimento dal Firenze delle Officine grafiche Fratelli Stianti. Negli anni seguenti la popolazione crebbe ancora, poi seguì una fase di decrescita causata dall'abbandono delle campagne. Oggi la popolazione di San Casciano si è stabilizzata intorno ai 17.000 abitanti.

Riguardo alla distribuzione dei residenti, c'è una tendenza a concentrarsi nel capoluogo che è più ricco di servizi (qui si vede un incremento del 2%, mentre la media è del 0,54%).

Tra il censimento del 2001 e quello del 2011 il numero delle famiglie è aumentato, ma si tratta per la maggior parte (il 56%) di nuclei unipersonali o coppie senza figli. I residenti di età compresa tra 0-15 anni sono il 12% mentre quelli oltre 65 anni sono il 25%. Questo è segnale di un trend in regressione. Gli uomini sono il 48%, tra le donne ci sono anche 7

ultracentenarie. Questi dati sono utili per capire che a San Casciano non serve costruire case grandi, mentre potrebbe essere favorito il recupero dell'esistente e il frazionamento. Per attirare le famiglie con figli, inoltre, bisogna favorire i collegamenti tra il capoluogo e le frazioni.

La situazione delle aziende vede una curva crescente fino al 2009, anno della crisi, poi c'è un arresto fino al 2014, anno in cui si registra un balzo elevato di occupati, determinato però quasi esclusivamente da dipendenti. Questo significa che si perdono aziende di piccole dimensioni mentre crescono quelle con maggior numero di addetti. La crescita più elevata si registra a Calzaiolo, Bargino e Ponterotto, frazioni più servite dalle infrastrutture.

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

Ricorda che il Piano Strutturale disegna le strategie generali, gli intenti e gli obiettivi a lungo termine, mentre il Piano Operativo, che sostituisce il vecchio Regolamento Urbanistico ed ha una scadenza di 5 anni, recepisce tali intenti e li rende operativi.

Il PS vigente è del 2009 mentre il Regolamento urbanistico, ormai scaduto, fu approvato nel 2012. Da allora molte cose sono cambiate e questi incontri nelle frazioni hanno l'obiettivo di capire dai cittadini quali sono i problemi attuali. Ad esempio durante il percorso partecipativo del progetto "La vite è meravigliosa" è emerso che l'attività agricola e quella turistica possono anche entrare in conflitto e che ci sono situazioni naturalistiche che mettono in difficoltà le aziende agricole, in particolare per la presenza di animali selvatici e ungulati.

## **PIANO STRUTTURALE**

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

Il Piano Strutturale con la legge regionale 65/2014 deve affrontare un tema nuovo: la perimetrazione del territorio urbanizzato. La legge regionale infatti vieta espressamente il nuovo consumo di suolo ai fini residenziali fuori del perimetro del territorio abitato. L'insediamento di altre funzioni nuove (es. artigianale) può essere autorizzato solo dalla Regione, mentre dentro al perimetro abitato il Comune ha ampia scelta.

Per determinare questo confine così delicato, i tecnici hanno confrontato tre tipi di perimetro: quello rosso è il vecchio PS del 2009, più ampio perché allora si pensava che l'espansione sarebbe continuata; la linea blu rappresenta invece il perimetro dei centri abitati del RU del 2012, che assume già le indicazioni della ex L.5, che aveva tra gli obiettivi la riduzione del consumo di suolo; la linea nera puntinata rappresenta invece l'abitato attuale, ciò che fino ad oggi è stato realmente costruito. Ora dobbiamo decidere come tessere questo filo, cosa è opportuno lasciare dentro e cosa va lasciato fuori. Per farlo partiremo dagli studi illustrati dall'Ass. Viviani e dalle criticità che erano state evidenziate nel 2009, che stiamo rivalutando insieme ai cittadini.

L'Arch. Ronchi illustra quindi brevemente le strategie del PS vigente, con un focus sulle frazioni di San Casciano e Spedaletto.

### **ANTONIO MUGNAI, Rappresentante di MATE s.c. (progettisti incaricati di redigere i piani)**

Ritiene che le informazioni raccolte con l'indagine socio-economica richiesta dalla Commissione consigliare Ambiente e Territorio, con gli incontri dedicati ai professionisti e con questi incontri nelle frazioni possano portare molti stimoli. Il compito principale del gruppo di progettazione sarà di procedere ad un riordino delle previsioni ma soprattutto dello spazio fisico dell'abitato. Non grandi interventi espansivi ma piccoli "rammagliamenti" finalizzati a creare nuovi spazi di socialità e nuovi percorsi, con un approccio che in gergo urbanistico viene chiamato "progetto di suolo".

Chiede quindi ai cittadini presenti se hanno qualche indicazione da dare sull'argomento.

## LA PAROLA AI CITTADINI

Il confronto con i cittadini è stato vivace e ricco di proposte, ma relative principalmente ad argomenti riconducibili all'ambito d'intervento del Piano Urbanistico. Riguardo alle strategie e agli obiettivi del Piano Strutturale non sono emerse richieste di aggiornamento. Ha suscitato interesse anche la presentazione degli esiti dei due percorsi partecipativi citati dall'Arch. Barbara Ronchi, che si riassume di seguito.

### **MASSIMO CARTA, Coordinatore processo partecipativo “La vite è meravigliosa”**

Conferma quanto detto dall'Arch. Barbara Ronchi riguardo agli ungulati, che causano preoccupazione in quanto saltano le recinzioni. Riguardo alle possibili soluzioni ci sono posizioni contrastanti ma il processo partecipativo partito dai comuni di Greve in Chianti (capofila), San Casciano Val di Pesa, Barberino Val D'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa, dal Consorzio del Vino del Chianti Classico, e dai comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Radda in Chianti, sta producendo come esito un “manuale” che cerca di individuare delle regole coordinate. In tale documento, che mette in campo specifiche competenze esperte ma è incardinato sulle conoscenze locali, sono approfondite alcune delle dinamiche in atto riconosciute dai diversi attori nel territorio chiantigiano che hanno partecipato al percorso. Tra i motivi che creano tensioni vi sono le diverse necessità di chi ha orientato la produzione vitivinicola sulla quantità e chi invece cura la qualità in modo quasi maniacale. Gli operatori turistici invece vorrebbero un'offerta culturale più articolata per soddisfare un turismo sempre più esigente.

Il manuale è ancora in progress ed è possibile contribuire rispondendo a un questionario nella “stanza della partecipazione”: <http://open.toscana.it/web/la-vite-e-meravigliosa>.

### **ADALGISA RUBINO, Coordinatrice processo partecipativo “Pesa anche tu”**

Il Processo partecipativo ha come obiettivo di arrivare a redigere il Contratto di Fiume della Pesa e coinvolge i Comuni di Greve in Chianti, Radda in Chianti, Castellina in Chianti, Tavarnelle Val di Pesa, San Casciano in Val di Pesa, Montespertoli, Scandicci, Lastra a Signa, Montelupo Fiorentino e l'Università degli studi di Firenze, nonché le scuole e le associazioni locali. Si tratta di un processo complesso, lungo, nato dal basso, da un gruppo di cittadini di Montelupo. Si sono poi uniti gli altri Comuni e il Consorzio di bonifica, che fa da ente coordinatore. Sarà un Contratto di Fiume unico in Italia, che non mira solo alla sicurezza idraulica ma cerca di prevenire i problemi a monte. Inoltre il progetto introduce l'idea di un parco fluviale agro ambientale che si allarga fino alle colline. Un parco che non porrà vincoli ma punterà a valorizzare il territorio agricolo, prevenendo il rischio idraulico con interventi non impattanti come ad esempio dei micro-invasi polifunzionali.

Dato che molti Comuni sono alle prese con i nuovi strumenti urbanistici, si potrebbero introdurre misure coordinate (uguali per tutti) per valorizzare le risorse ambientali e favorire il risparmio idrico. Altre proposte emerse sono di redigere un calendario degli eventi uniforme e di creare una rete per la mobilità dolce (percorsi ciclo-pedonali e sentieristica). Il Consorzio sta realizzando delle “piste di manutenzione” lungo gli argini, che possono essere usate anche per le escursioni. Anche la Città Metropolitana è molto interessata al progetto e sta inserendo tali strategie nella revisione del Piano Strategico Metropolitan.

### **AMELIA PEREGO, Consigliera del Distretto del Chianti**

Specifica che i caprioli mangiano le gemme delle viti, producendo danni molto più gravi dei cinghiali (che mangiano l'uva) perché la pianta ci mette quasi due anni per riprendersi. Inoltre gli ungulati sono portatori di patologie che possono trasmettersi anche all'uomo. Questo problema è stato evidenziato anche in un convegno che si è svolto proprio ieri. Come distretto del Chianti stanno studiando delle proposte che invieranno agli amministratori. Uno dei problemi che secondo lei diventerà sempre più grande è quello

della vicinanza dei vigneti ad aree frequentate (es. i campetti dove i bambini giocano), perché purtroppo i vignaioli sono costretti ad usare anticrittogamici di sintesi. Anche chi fa il biologico usa comunque prodotti che contengono metalli pesanti (es. il rame), meno dannoso rispetto ai pesticidi ma comunque tossico. Anche in questo caso sarebbe opportuno che ci fossero delle norme comuni nei Comuni del Chianti, per evitare che i comuni mettano regole diverse (i Comuni sono liberi di decidere la distanza dalle vigne dai campetti o altri servizi. Potrebbero bastare norme semplici, come ad esempio chiedere di piantare, per fare da filtro, delle siepi alte di alloro.

## PIANO OPERATIVO

### **BARBARA RONCHI, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune**

L'Arch. Ronchi passa quindi ad illustrare le tavole del Regolamento Urbanistico del 2012 (ormai decaduto) che analizzavano le criticità di San Casciano e Spedaletto. Chiede quindi ai partecipanti se queste criticità esistono ancora e se sono superate.

Ricorda che l'obiettivo del percorso partecipativo è proprio di aiutare il Comune a raccogliere le esigenze dei territori, in modo da poter inserire nel Piano Operativo delle previsioni che aiutino a trovare soluzione ai problemi riscontrati.

## LA PAROLA AI CITTADINI

Dal confronto con i cittadini sono emerse le seguenti proposte:

### OLIVETI

- San Casciano è il comune metropolitano che ha la più ampia superficie di uliveti, anche se il numero preciso degli ulivi non è mai stato conteggiato. Gli ulivi in Toscana sono più radi rispetto ad altre parti d'Europa, quindi migliorandone la densità si potrebbe aumentare la produttività. Diversi uliveti sono però trascurati, perché i proprietari coltivano solo determinate produzioni. Un'idea (proposta da un agronomo responsabile di un'agenzia formativa) potrebbe essere di proporre delle convenzioni che rendano possibile farli coltivare dai ragazzi che hanno bisogno di percorsi formativi quando escono dalla scuola. Un progetto simile potrebbe avere anche aspetti remunerativi dato che, a seguito della mosca dell'olivo, i frantoi sono arrivati a pagare per le olive anche 100 euro a quintale. L'olio oggi ha una redditività elevata: anche 12-13 euro al litro. Esiste anche un progetto regionale chiamato "Banca della Terra", al quale forse ci si potrebbe agganciare.

### PERCORSI SICURI

- Si evidenzia che in un territorio che ha un numero sempre più elevato di anziani aumenta il bisogno di percorsi in sicurezza. Bisognerebbe quindi sempre più valorizzare i percorsi pedonali. Il Comitato del quartiere di Gentilino ha elaborato delle proposte che invierà all'Amministrazione; una di queste è di recuperare un percorso pedonale, già in parte realizzato dal Comune, che permetterebbe (realizzando un ponticello pedonale) di arrivare fino alla scuola in sicurezza. Attualmente dei volontari hanno attivato un servizio di "pedibus" ma il percorso si svolge lungo la strada mentre un percorso interno sarebbe più piacevole e sicuro.

### PARCHEGGI

- Anche sul tema dei parcheggi il Comitato di Gentilino invierà una proposta al Comune, perché è una questione molto sentita che hanno studiato attentamente.

## SAN CASCIANO CHE VORREI (proposte delle scuole)

- Dopo l'incontro con le scuole sono arrivate all'Ass. Viviani molte proposte ricche di fantasia elaborate dai ragazzi di seconda e terza Media. Ne sono illustrate cinque per far capire quanta sensibilità ci sia nei confronti del nostro territorio e della sua storia. Ad esempio per ricordare il trenino del Chianti è stato proposto di realizzare un mural che lo rappresenti sulle facciate delle case di Piazza della Stazione. Altre proposte riguardano l'arredo e recupero ad uso pubblico di ritagli urbani abbandonati o l'inserimento del verde per abbellire edifici tristi e anonimi.

Si osserva che, mentre in passato si aveva la fortuna di poter giocare dappertutto, ormai i ragazzi anche nei paesi hanno poco spazio dove stare, perché ogni ritaglio è invaso dalle auto o usato come sgambatoio per i cani.

## CONTRIBUTI SU ALTRE FRAZIONI

All'incontro hanno partecipato anche alcuni cittadini residenti in altre frazioni, che non avevano potuto recarsi agli appuntamenti precedenti. Le questioni sollevate sono state:

- BARGINO - Un partecipante del Bargino osserva che anche il marciapiede pedonale che conduce in centro dal parcheggio Antinori è sempre invaso dalle auto (il Sindaco ricorda che la questione era stata discussa anche nel primo incontro del 22 maggio). Una signora dice che i bus di linea "sfrecciano come a Indianapolis" ma il Sindaco risponde che sulle provinciali ora non si possono più mettere dossi, inoltre dei rallentatori creerebbero problema alle ambulanze.
- CERBAIA - Una cittadina da poco trasferita a Cerbaia vorrebbe sapere se le previsioni del vecchio RU scadute possono essere rinnovate. L'Arch. Ronchi spiega che il Comune non ha preclusioni a rinnovare le previsioni scadute se c'è interesse e una concreta fattibilità. La scheda progetto del vecchio RU può essere ripresentata anche con delle modifiche. Ricorda che la manifestazione d'interesse per interventi di portata maggiore è già scaduta ma i contributi per gli interventi puntuali possono essere inviati entro settembre, anche se è meglio spedirli prima possibile in modo che i tecnici possano farsi un'idea delle richieste (le funzionarie dell'Ufficio di Piano le forniscono il modulo di richiesta da inviare prima possibile ai riferimenti riportati al paragrafo "contatti").

## CONTATTI

### **Percorso di partecipazione:**

Dott.ssa Claudia Bruschetti, Garante dell'informazione e partecipazione  
Tel. 0558256335 – email: c.bruschetti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it

### **Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia:**

Arch. Barbara Ronchi  
055.82.56.337  
b.ronchi@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it

### **Sito del Comune di San Casciano in Val di Pesa:**

[www.sancascianovp.net](http://www.sancascianovp.net)

### **Pagina con le foto del processo partecipativo:**

[www.facebook.com/sancascianoalopera](https://www.facebook.com/sancascianoalopera)

## FOTO DELL'INCONTRO





### ***Contributi scritti raccolti con il questionario***

1) QUALI SONO GLI ELEMENTI O I LUOGHI CHE, SECONDO LEI, CARATTERIZZANO IN MODO INCONFONDIBILE IL COMUNE DI SAN CASCIANO, SENZA I QUALI NON SAREBBE PIÙ LO STESSO?

La bellezza del territorio.  
La bellezza dei luoghi e la quiete.  
Il paesaggio e il territorio.  
La bellezza del paesaggio (3).  
La preservazione del paesaggio.  
Il bosco e la natura.  
Il verde (2).  
Il torrente Pesa.  
Paesaggio tipico toscano.  
Il paesaggio rurale e dei piccoli borghi.  
Il paesaggio agrario antropizzato.  
Il paesaggio rurale.  
Territorio aperto / Chianti.  
La presenza di un'agricoltura fortemente caratterizzante, con colture ad alto valore paesaggistico (vite e olivo).  
Gli ulivi – i cipressi – i muri a “sassi un vista” lungo le nostre strade.  
La morfologia del territorio, la presenza di varie specie botaniche.  
Il lavoro agricolo non intensivo, non industrializzato; i prodotti legati alla trasformazione agricola.  
Il rapporto tra il territorio urbano ed il territorio aperto, nell'ottica della definizione delle trasformazioni possibili per la vita del Comune.  
L'assenza di fabbricati “fuori scala”.  
La centralità geografica.  
La (facile) connessione con Firenze e le principali città toscane.  
La vivibilità.  
La storia.  
Il paesaggio con il patrimonio artistico-storico (es. castelli, chiese..).  
Le mura (3).  
Il centro storico (2).  
La pedonalizzazione del centro storico.  
La pavimentazione del centro storico.  
La pedonalizzazione del capoluogo con la realizzazione dei marciapiedi.  
Il mantenimento degli spazi pubblici.  
La cultura enogastronomica.  
Le case vinicole.  
I prodotti.  
I circoli ricreativi.  
Le associazioni di volontariato.  
Le associazioni sportive.

I luoghi di servizio ai cittadini.  
La piazza di Mercatale quale "salotto del paese" stesso.  
Decimo.  
Ex Stianti.  
Villa Le Corti.  
Il Teatro Niccolini.  
La memoria collettiva e il sentimento di appartenenza.  
La diversificazione delle attività economiche.  
Equilibrio delle varie attività economiche.  
Insediamenti abitativi (PEEP) e produttivi (PIP).

## 2) QUALI QUESTIONI RITIENE FONDAMENTALI PER IL FUTURO DI SAN CASCIANO?

LA TUTELA DEL PAESAGGIO: 19 preferenze  
I NEGOZI E I SERVIZI COLLETTIVI: 9 preferenze  
I TRASPORTI PUBBLICI: 11 preferenze  
LA RISORSA ACQUA: 10 preferenze  
IL TURISMO: 7 preferenze  
LA MOBILITA': 8 preferenze  
I PARCHEGGI NELLE DIVERSE FRAZIONI: 4 preferenze  
GLI SPAZI PUBBLICI: 7 preferenze  
GLI IMPIANTI SPORTIVI: 4 preferenze  
LE SCUOLE: 4 preferenze  
LA CASA (intesa come residenza generalizzata): 3 preferenze

### ALTRO:

Impedire altro consumo di suolo per residenze.

Coinvolgere le imprese ricettive (che sono molte) facendole collaborare con i commercianti locali, in modo da favorire lo sviluppo e la nascita di nuovi negozi, ristoranti e servizi privati.

L'incentivo delle coltivazioni agrarie, vite e olivo in particolare.

La tutela del "paesaggio acustico".

La sentieristica per escursioni.

I fiumi Pesa e Greve.

Il verde urbano.

Il lavoro di qualità nel rispetto dei diritti dei lavoratori.

Servizi socio sanitari.

Lo sviluppo si ha anche passando da imposte e tasse più eque, mi riferisco alla Tasi ad uso non abitativo e altre. Il risparmio sarebbe, o potrebbe essere, reinvestito.

## 3) PROPOSTE PER IL FUTURO DI SAN CASCIANO

Valorizzare il patrimonio territoriale.

Ampliamento delle risorse idriche.

Mantenere il paesaggio rurale storico (tutelare).

Tutela e valorizzazione della biodiversità anche urbana (es. le rondini).

Limitare le nuove costruzioni.

Sviluppo turistico, ma di pregio e non un turismo giornaliero.

Promozione del turismo eco-sostenibile.

Sviluppo compatibile con la salvaguardia dell'ambiente.

Continuare sulle strade di uno sviluppo equilibrato ed integrato, caratterizzato dall'affermazione dell'artigianato, agricoltura, commercio, turismo, tutelando il territorio.

Università del vino.

Territorio e sua tutela con attenzione per sviluppare un lavoro di qualità.

Ridurre i lacci per favorire la libertà imprenditoriale in agricoltura quale garanzia di mantenimento e miglioramento dell'aspetto paesaggistico, valore importante per tutti i settori economici.

Supporto ai privati e alle aziende che puntano sull'autosufficienza delle risorse energetiche.

Attenzione allo sviluppo industriale e commerciale.

Mantenimento delle aree produttive.

Politiche mirate alla salvaguardia occupazionale di qualità e quantità e alla conciliazione dei temi di vita con i tempi di lavoro.

Evitare lo spopolamento del centro storico con la chiusura dei negozi.

Migliorare la viabilità e la mobilità verso le principali località turistiche.

Agevolare ulteriormente la mobilità.

Mobilità verso l'area metropolitana adeguata ai bisogni.

Una mobilità che consenta con agilità gli spostamenti verso le frazioni e la città metropolitana.

Sviluppo mobilità con centri strategici per il turismo: aeroporti, stazioni, tramvia.

Viabilità da rivedere. Parcheggi. Verde pubblico.

Una viabilità più curata, soprattutto sulle strade bianche.

Un maggior impegno sulla viabilità delle frazioni.

Migliorare la manutenzione delle frazioni.

Migliorare tutto quello già esistente.

Valorizzazione e recupero delle aree verdi urbane.

Piste ciclabili.

Fare un percorso pedonale tra Montefiridolfi e il Castello di Bibbione.

Istituzione punti scarico camper.

Colonnine ricarica auto elettriche.

Servizi adeguati per i bisognosi.

Creare servizi sempre più accessibili alle persone con più difficoltà.

Welfare locale con politiche mirate per garantire servizi pubblici di qualità e rispondenti alle reali esigenze dei cittadini: servizi socio-sanitari, servizi per anziani e giovani, medicina di genere, contenimento delle tariffe dei servizi pubblici.

Snellimento delle norme urbanistico-edilizie.

Revisione della norma che limita la costruzione di nuove piscine ad un solo impianto per borgo, limitando lo sviluppo turistico in contesti agrituristici o di ospitalità extra-alberghiera. Le UTOE, così come individuate, non sono in condizione di essere base per la programmazione.



Comune  
di San Casciano  
in Val di Pesa

Istituto Comprensivo Statale  
"IL PRINCIPE"  
San Casciano in Val di Pesa

# La San Casciano che vorrei

**giovedì 10 maggio 2018  
dalle ore 17.30**

Auditorium ChiantiBanca  
San Casciano Val di Pesa

**ARCHITETTURA  
E SPAZIO PUBBLICO**

**Conferenza aperta alla cittadinanza  
e alla scuola - progetti partecipati**

## **PRESENTAZIONE**

**Marco Poli**, dirigente Scolastico :

"La scuola come anello di collegamento tra Istituzioni e Cittadinanza e luogo di formazione al "bello", al benessere psico-fisico della persona, al rispetto dell'altro e del patrimonio del territorio, all'accoglienza".

**Donatella Viviani e Chiara Molducci**, assessori all'Urbanistica e alla Pubblica Istruzione del Comune di San Casciano:

Il progetto partecipativo "Come i bambini vedono San Casciano"

**Arabella Natalini Tusciana Electa**:

"esperienze sul territorio toscano di coinvolgimento del pubblico nei confronti dell'arte contemporanea."

**Alessio Bertini**:

"Architettura e Spazio Pubblico, concorso di riqualificazione dell'area Ex -Stianti Progetto con le classi, Google Maps.

## **INTERVENTI**

**Prof.ssa Maria Cristina Lisi:**

Spazio pubblico: esempi nazionali di progetti partecipati. Importanza della conoscenza del territorio, concetto di civitas. Dalla scuola alla città'.

## **GLI STUDENTI, protagonisti del loro futuro**

Presentazione del progetto della Scuola Secondaria di primo grado Ippolito Nievo  
I ragazzi delle classi illustrano alcuni loro progetti  
e descrivono la loro esperienza.

**INTERVIENE ADA Associazione Donne Architetti sezione Firenze**  
presentazione video del progetto proposto per la scuola primaria

# PRESENTAZIONE PROGETTO

Chiara Anichini    Il E

43°39'27.7"N, 11°11'16.5"E

L'area si presenta molto buia e triste, ma anche molto pericolosa. Infatti dei grossi pilastri in cemento armato sono situati in più parti.

Per il progetto renderei più visibile un luogo non molto considerato, e più piacevole per andarci.

Vorrei ricoprire tutto lo spiazzo con dell'erba (anche sintetica), costruire un bar completo con tavolini all'aperto e "ricoprire" i vecchi muri con siepi verdi.

In poche parole vorrei trasformare un'area cupa in un luogo che tutti possono utilizzare, valorizzando le mura del paese, creando una zona più visitata dai giovani; costruendo un bel bar.



Emilia Fanfani

classe: III E - Scuola Ippolito Nievo

coordinate geografiche: 43.658668,  
11.188840

descrizione area: Venendo per la strada  
SR2 in direzione di San Casciano V.P.,  
prima di entrare in paese per Via Dei

Fossi, si incontra Piazza  
Livio Zannoni. Al centro di essa c'è una  
rotonda, a destra ci sono degli edifici

con abitazioni e negozi  
e a sinistra è situato un parcheggio e altri  
negozi e abitazioni.

descrizione motivo: Ho deciso di  
realizzare un grande murales su tutte le  
facciate degli edifici situati sul lato destro  
della

della strada perché  
sono molto decadenti e sciupati e  
dipingendoli ho pensato che potrebbero  
diventare più

allegri, originali e colorati.

descrizione progetto: Il murales avrà  
come soggetto la Tranvia del Chianti che  
era una linea tranviaria a vapore che

collegava Firenze  
con S.Casciano V.P. e Greve in Chianti.  
Venne realizzata nel 1890 e fu  
soppressa nel 1935.

Ho scelto di  
disegnare il treno perché vorrei che  
venisse ripristinato in quanto è un mezzo  
di

trasporto poco  
inquinante.

sintesi sito: Piazza Livio Zannoni.

Murales sulle facciate degli  
edifici raffiguranti vagoni di un treno per  
ricordare la tranvia a vapore che ha  
collegato dal 1890 al 1935

Firenze con S.Casciano V.P. e Greve in  
Chianti.

Lo scopo del murales è anche  
dare più colore e allegria al paese.

