

# B i a n o p e r a t i v o

# V a r i a n t e

COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

*Il Sindaco:* **Agnese Carletti**

*L'assessore all'urbanistica:* **Fabiola Ambrogi**

*Il Responsabile del Procedimento:* **dott.ssa. Annalisa Chiacchio**

*Il Garante della Comunicazione:* **geom. Tiziana Alfatti**

*Responsabile progettazione urbanistica:* **arch. Roberta Ciccarelli**

# RELAZIONE VARIANTE AL PO



COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

Piano Operativo  
Variante n. I

## Relazione Variante PO

VERSIONE: SCdB\_Relazione\_VARIANTE\_PO\_REVI\_0.docx



## INDICE

PREMESSA.....	3
1. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PO.....	5
2. SINTESI DELLE MODIFICHE E INTEGRAZIONI INTRODOTTE NELLE NTA:..	6
3. MODIFICHE ALLE SCHEDE NORMA DEI BSA.....	11
4. AGGIORNAMENTO DELL'ALLEGATO N.2 PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE.....	12
5. GLI ELABORATI CARTOGRAFICI.....	13
6. LA VARIANTE PUNTUALE AL PS.....	14
7. COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E CONFORMITÀ AL PIT/PPR.....	15



## Premessa

La presente relazione illustra i contenuti della Variante n.I al Piano Operativo del Comune di San Casciano dei Bagni.

Il Comune di San Casciano dei Bagni ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 09.12.2021 il Piano Operativo (ai sensi della LR 5/95) divenuto efficace dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.4 del 27.01.2021 Parte II.

Avendo provveduto alla ri-adozione parziale dell'intervento di ampliamento dello stabilimento termale, si è completato l'iter di approvazione del PO con la DCC n° 18 del 30/04/2022 pubblicata sul BURT n° 23 del 08/06/2022 Parte II

Contestualmente all'approvazione del Piano Operativo è stata approvata anche una Variante puntuale al Piano Strutturale allo scopo di aggiornare sia il quadro conoscitivo che il progetto di Piano in relazione ai nuovi disposti del Regolamento Regionale 53/R in materia di indagini geologiche.

Con Deliberazione di Giunta del 20.12.2018 Atto n° 112 è stato approvato ai sensi dell'art. 17 e 23 comma 5 della LR 65/2014, il "Documento di Avvio di procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale della Unione dei Comuni Valdichiana Senese" di cui fa parte, assieme ad altri nove Comuni, anche il Comune di San Casciano dei Bagni.

Con Delibera n.64 del 18 luglio 2023 la Giunta dell'Unione ha approvato il PSi, il quale è stato successivamente adottato dal Comune di San Casciano dei Bagni con DC. n.30 del 31.07.2023.

La Variante in oggetto è basata fondamentalmente sull'aggiornamento e adeguamento delle norme di Piano, oltre ad introdurre alcune variazioni prescrittive ad alcune schede norma dei Beni Storici Architettonici.

Inoltre, è finalizzata alla correzione di alcuni refusi presenti in alcuni elaborati grafici.

La Variante infine comporta un importante aggiornamento al Piano Operativo in vigore, introducendo il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014, in sostituzione di quello precedentemente elaborato ai sensi dell'art. 224 della medesima legge.

Contestualmente alla Variante al Piano Operativo è stata redatta una variante puntuale al vigente Piano Strutturale conseguente l'aggiornamento del perimetro del territorio urbanizzato come sopra riferito.



## 1. Gli obiettivi della Variante al PO

Dopo un periodo di due anni dall'approvazione del PO si è reso necessario un parziale aggiornamento e perfezionamento delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo, mirato alla risoluzione di alcuni problemi interpretativi ed applicativi, con particolare riferimento alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle schedature dei cosiddetti "BSA" (Beni Storico Architettonici).

Nello specifico gli obiettivi della Variante al Piano Operativo sono i seguenti:

- revisionare, aggiornare e perfezionare le norme tecniche di attuazione, che nel corso dei primi anni di applicazione hanno determinato alcuni problemi interpretativi e applicativi;
- revisionare la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- effettuare un controllo sulle schedature dei BSA, anche allo scopo di evidenziare e correggere eventuali imprecisioni ed errori, anche in relazione alle specifiche richieste di tecnici e interessati;
- modificare alcune cartografie, per correggere alcuni refusi.
- Introdurre il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014 in sostituzione di quello precedentemente individuato ai sensi dell'art.224.

## 2. Sintesi delle modifiche e integrazioni introdotte nelle NTA:

Art.3 Parametri urbanistici e edilizi:

- modifica parziale del comma 6 per specificare gli interventi ammessi nei sottotetti, ampliando la possibilità di intervenire anche sugli edifici per i quali è prescritto l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo ri1 e ri2.

Art. 6 Distanze minime tra fabbricati e dai confini (legge nazionale DM 1444/68)

- Inserita precisazione in merito ai casi nei quali si consente una distanza inferiore dai confini

Art.13 Finalità e campo di applicazione (Qualità degli insediamenti)

- Inserirsi al comma 9 precisazioni in merito all'installazione dei pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e per consentirli anche in edifici con categoria d'intervento ri1 - ri2 - ri3 e in zone a vincolo paesaggistico;
- Precisati i casi e le modalità con le quali consentire l'intervento nel caso di copertura con "ondulina"

Art. 34 Interventi di manutenzione

- Modificato comma 2 per consentire lievi modifiche della sagoma, incremento spessore in copertura dovuto all'inserimento dell'isolamento

Art.35 Interventi di restauro e risanamento conservativo

- Integrato comma 3 per consentire lievi modifiche della sagoma, per incremento spessore in copertura dovuto all'inserimento dell'isolamento (consentito di spostare verso l'alto la struttura in oggetto, sia per la gronda che per il timpano laterale, riutilizzando gli stessi materiali smontati o materiali similari)

- Consentite lievi modifiche alle aperture eliminando la specifica "al fine di consentire l'accesso delle auto ai locali adibiti ad autorimessa privata", finalizzandola al raggiungimenti del rapporto di illuminazione
- Integrata la norma per consentire la realizzazione di aperture nelle coperture per l'accesso in caso di obbligo di installazione di idonee misure protettive ai sensi della DPGR 75/R/2013

#### Art. 36 Interventi di ristrutturazione edilizia

- Integrato comma 4 per consentire modeste variazioni alla quota di calpestio
- Inserita la possibilità di realizzare logge, tettoie e porticati.
- Inserita la possibilità di realizzare serre solari per gli edifici con intervento di ristrutturazione ricostruttiva ri3

Inserito nuovo comma 11 per la gestione delle lievi difformità al progetto originario nei casi di sanatoria, recependo l'interpretazione norma - D.C.C. 29 del 30.06.2021, al fine di poter ammettere richieste di sanatoria edilizia relative ad interventi, realizzati in corso di costruzione o prima dell'adozione della schedatura (purchè conformi alla disciplina edilizia e urbanistica vigente al momento della realizzazione), consistenti in lievi modifiche di sagoma e di involucro edilizio.

#### Art. 38 Interventi pertinenziali

- Regolamentate le opere pertinenziali anche per le funzioni diverse da quella residenziale
- Chiarita la norma sul limite del 20% per gli interventi pertinenziali (locale interrato, cantine interrato, autorimesse, volumi aggiuntivi);
- Precisazione sui vani tecnici interrati
- Consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati, separati tra loro in modo da mantenere una superficie permeabile

#### Art. 39 Ricostruzione di edifici diruti

- Riscritto integralmente l'articolo

#### Art. 47 Sottosistema della Residenza RI: nuclei antichi

- Riformulate le prescrizioni in merito alla modifica alla forma degli infissi

Art. 55 - Sottosistema della produzione P1: aree produttivo artigianali

- Riformulata la norma sulle attività insalubri di prima classe nelle aree Produttive.

Art.57 Disciplina generale del Sistema ambientale

- Corretti alcune refusi
- Introdotta norma per la realizzazione di piccoli manufatti con funzioni accessorie c.l lett.a) punto 6 dell'art.137 della LR 65/2014

Art. 57bis Disposizioni generali per le Schede Normative (allegato I)

- Introdotta nuovo articolo per la gestione e disciplina delle schede norma dei BSA
- Si consente l'aggiornamento del quadro conoscitivo delle schede con specifica procedura

Art. 60 Sottosistema Ambientnale V2 – corridoi ecologici

- Inserita precisazione al comma sugli edifici rurali ad uso abitativo

Art. 63 Sottosistema ambientale V4: nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico

- Inserita precisazione sulle aperture

Art.68 Ambito V5.1: di pertinenza dei centri e nuclei storici e V5.2: periurbani

- Precisato che potranno essere realizzate strutture pertinenziali di cui all'art. 38 con esclusione delle strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero

- 

Art. 71 Strade vicinali, strade bianche e viabilità minore

- Riformulata la norma sull'asfaltatura o pavimentazione di strade bianche consentendo tale intervento anche per raggiungere singoli fabbricati e non solo nuclei abitati

Art. 74 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

- Introdotta precisazione sulle piscine e gli impianti sportivi privati

Art. 75 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

- Consentita la costruzione di locali tecnici interrati un fronte fuori terra sfruttando un salto di quota esistente
- Precisata la norma sugli interventi di addizione volumetrica “una tantum”

Art. 75bis – Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

- Riformulato integralmente l'articolo

Art. 76 - Mutamento della destinazione d'uso nel territorio rurale

- Consentito l'accorpamento di più manufatti esistenti all'interno della stessa pertinenza, con l'inserimento di un limite massimo di superficie
- Modificata la norma sui manufatti aventi parti strutturali inconsistenti e non idonee al nuovo uso comunque autorizzati
- Specificare che il comma 6 si riferisce solo agli annessi agricoli;
- Specificato che il limite all'alienazione per 5 anni decorre dall'ultimazione dei lavori e che il divieto di nuove opere pertinenziali non vale solo per i cinque anni previsti ai capoversi precedenti

Art. 77 Aree di pertinenza edilizia e agricola

- Riscritto integralmente il comma 1 allo scopo di meglio precisare la differenza tra pertinenza edilizia e pertinenza agricola.

Art. 78 Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale

- Incrementata la percentuale della pendenza riportata al comma 2;
- Rivista la norma sulla fuoriuscita dal profilo del terreno delle piscine

Art. 79 Recinzioni

- Inserite precisazioni al comma 4 per la recinzione delle pertinenze agricole

Art. 80 Criteri per la redazione dei PAPMAA

- Rivista la norma sul procedimento di VAS nell'ambito di redazione dei PAPMAA

Art.81 Nuovi edifici rurali

- Eliminato l'obbligo di produrre almeno tre soluzioni e la ricostruzione accurata dello stato di fatto

Art. 83 Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

- Precisati i limiti dimensionali
- Specificato che il divieto di realizzare gli annessi con opere murarie è "salvo norme igienico sanitarie sovraordinate"
- Riviste le distanze minime dalle abitazioni per i ricoveri cani

Art.88 Aree di trasformazione: disposizioni generali

- Corretti alcuni refusi relativi alla denominazione di alcune schede norma a Ponte a Rigo

### **3. Modifiche alle schede norma dei BSA**

Sono state modificate le prescrizioni relative agli interventi delle seguenti schede norma dei BSA:

SchedaBSA\_040\_b\_c\_La\_Casella

SchedaBSA\_074\_aceroncina

SchedaBSA\_76\_LaCapanna

SchedaBSA\_88\_SanGiacomo

SchedaBSA\_123\_Murate

SchedaBSA\_162\_LaCecchetta

SchedaBSA\_220\_Santa\_Caterina

SchedaBSA\_227\_Casoncino

SchedaBSA\_244\_Podere Macetona

SchedaBSA\_508\_Terme\_Medicee

Si tratta in generale di modifiche al tipo di intervento ammesso a seguito di presentazione di istanza della proprietà con ulteriore documentazione illustrativa del contesto e dei fabbricati.

Si è mantenuto in ogni caso il rispetto dei caratteri originali dei fabbricati, consentendo, quando possibile, interventi di ristrutturazione edilizia leggera e limitati, escludendo gli interventi demolitivi, ma permettendo, in alcuni casi, modesti ampliamenti, riferendosi alla norma generale sulle zone agricole sugli interventi di addizione volumetrica “una tantum”.

Per quanto riguarda la scheda delle Terme si è trattato di colmare una lacuna normativa in quanto la scheda non conteneva indicazioni per gli edifici di più recente realizzazione.

Infine è stata implementata la schedatura con la SchedaBSA\_040a\_La\_Casella che per un mero errore di archiviazione, non era stata inserita tra gli elaborati del Piano Operativo vigente.

#### **4. Aggiornamento dell'allegato n.2 Progetti Norma Aree di Trasformazione**

La presente Variante non ha quale oggetto modifiche e/o integrazioni riguardanti le aree di trasformazione disciplinate dai Progetti Norma di cui all'allegato n.2.

Si è pertanto limitata alla correzione di alcuni refusi nella denominazione delle aree di intervento in località Ponte a Rigo, inserendo il corretto indirizzo di riferimento.

In relazione infine all'introduzione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014, la previsione residenziale AT-ID-I.7, interna al perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224, dopo l'aggiornamento, è risultata in area extraurbana e per tale motivo è stata stralciata dalla presente Variante.

## **5. Gli elaborati cartografici**

Le modifiche relative agli elaborati cartografici sono, in prima istanza, di correzione di refusi e integrazioni nel corpo delle legende di voci mancanti o errate.

Vi sono inoltre stati riportati i nuovi perimetri del Territorio urbanizzato, aggiornati ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014, in armonia con quelli definiti dal Piano Strutturale Intercomunale della Valdichiana Senese, recentemente adottato.

Nel passaggio di scala ed in relazione alla rappresentazione di maggior dettaglio che caratterizza il PO, alcune parti sono state modificate ed adattate alle reali condizioni del contesto ed in riferimento alle effettive destinazioni d'uso esistenti e/o di progetto.

## **6. La Variante puntuale al PS**

Avendo deciso di adeguare il perimetro del territorio urbanizzato ai disposti dell'art.4 della LR 65/2014, in sostituzione di quello precedentemente redatto e presente nel Piano Operativo vigente, elaborato ai sensi della norma transitoria dell'art.224, si è reso necessario una puntuale variazione alle norme tecniche del vigente PS, allo scopo di precisare le modalità con le quali si è pervenuti al disegno del perimetro del TU e la produzione di un nuovo elaborato cartografico, in scala 1:10.000 con la rappresentazione di tale nuovo perimetro

Come già detto, tale perimetro è stato riportato anche in tutte le tavole del PO in scala 1:2000.

## 7. Compatibilità ambientale e conformità al PIT/PPR

Il documento preliminare di VAS è stato redatto ai sensi dell'art. 8 della l.r. 10/2010. Tale articolo, al comma 8, stabilisce che per "i piani e programmi di cui alla l.r. 65/2014, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 e quella per la fase preliminare di cui all'articolo 23, possono essere effettuate contemporaneamente (...)".

Alla luce di tale disposizione il "documento preliminare" ha ricompreso i contenuti di entrambi i documenti di cui agli articoli 22 e 23 della citata l.r. 65/2014.

Le finalità della Variante al Piano Operativo, come già esposto, sono state:

- la revisione, aggiornamento e perfezionamento delle norme tecniche di attuazione, che nel corso dei primi anni di applicazione avevano determinato alcuni problemi interpretativi e applicativi;
- la revisione della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- il controllo delle schedature dei BSA, anche allo scopo di evidenziare e correggere eventuali imprecisioni ed errori, anche in relazione alle specifiche richieste di tecnici e interessati;
- la modifica di alcune cartografie, per correggere eventuali refusi.

La Variante in oggetto ha riguarda il completo aggiornamento della normativa di Piano Operativo.

Tali norme costituiscono un quadro di riferimento normativo per tutti gli interventi edilizi con particolare riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia in ambito urbano che rurale.

Le norme sulle quali sono state introdotte modifiche hanno riguardato temi ambientali, quali:

- la tutela della rete delle acque superficiali
- il contenimento del consumo idrico
- la tutela del territorio rurale
- la tutela paesaggistica
- la tutela dei beni storico architettonici

- la tutela degli elementi vegetazionali
- il controllo dei fattori inquinanti
- il contenimento del consumo di suolo

La Variante in ogni caso non si è concentrata su specifici problemi ambientali e non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

La Variante, come detto, costituisce fondamentalmente un mero aggiornamento normativo della vigente disciplina di PO.

La Variante non produce impatti diretti sulle aree di trasformazione. Pertanto non necessita di valutazione del carattere cumulativo degli impatti, né della natura transfrontaliera degli impatti.

L'aggiornamento normativo previsto dalla Variante non determina rischi per la salute umana o per l'ambiente e non interferisce sulle aree a rischio di incidenti.

L'area oggetto di Variante corrisponde all'intero territorio Comunale che presenta caratteristiche naturali di particolare rilievo ed un patrimonio culturale significativo. Le modifiche da essa introdotte non comportano però alterazione degli ambienti naturali, riduzione e/o alterazione del patrimonio culturale o il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite.

La Variante, non prevedendo nuove aree di trasformazione, né la loro modifica, non comporta un incremento dell'utilizzo di suolo agricolo.

Le norme modificate non provocano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

I contenuti della presente Variante risultano, per gli argomenti trattati e le modifiche introdotte, del tutto conformi alla Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

La Variante pertanto, così come il precedente Piano Operativo oggi ancora vigente, rispetta integralmente le prescrizioni e le prescrizioni d'uso della disciplina del PIT/PPR.