

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**

Il Responsabile del Procedimento: **dott.ssa. Martina Scacciatella**

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

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

RELAZIONE VARIANTE AL PO

GIUGNO 2025

COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

Piano Operativo
Variante n. I

GIUGNO 2025

Relazione Variante PO

VERSIONE: SCdB_Relazione_VARIANTE_PO_REV2_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	10
4. AGGIORNAMENTO DELL'ALLEGATO N.2 PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE	13
5. GLI ELABORATI CARTOGRAFICI	14
6. COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E CONFORMITÀ AL PIT/PPR	16

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 al PO in oggetto è basata sull'aggiornamento e adeguamento delle norme di Piano (oltre ad introdurre alcune variazioni prescrittive ad alcune schede norma dei Beni Storici Architettonici e la correzione di alcuni refusi cartografici). Questa, pertanto, si configura come Variante di livello parziale e non generale.

Nella versione adottata era stato deciso, anche a seguito di confronto con gli Uffici Regionali, di introdurre il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014, in sostituzione di quello del PO originale, riferito al regime transitorio dell'art.224. Conseguentemente è stata adottata contestuale Variante al vigente PS.

A seguito di un ulteriore confronto con gli Uffici Regionali, avvenuto dopo l'adozione della Variante, durante il quale è stata chiarita in via definitiva l'effettiva natura della presente Variante, si è disposto di ritornare al perimetro originario del PO, quello cioè definito ai sensi dell'art.224, alla luce comunque dell'intervenuto regime di salvaguardia (art. 103 della L.R. 65/2014) conseguente all'adozione del PSi intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese della quale il Comune di San Casciano dei Bagni fa parte.

Allo stesso tempo è stato stabilito di non procedere con l'approvazione della contestuale Variante al PS vigente, in quanto ritenuta non più necessaria.

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.

2. Sintesi delle modifiche e integrazioni introdotte nelle NTA:

Titolo II – parametri, dotazioni e distanze

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. *(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)*

Art. 5 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione: *modifica del comma 2 in recepimento di osservazione della Regione Toscana per aggiornare i riferimenti di legge.*

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

TITOLO V - promozione della qualità degli insediamenti

Art.13 - Finalità e campo di applicazione (Qualità degli insediamenti): inserite 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"

TITOLO VI - Disciplina paesaggistica

Art. 30 - Pertinenze di beni storico architettonici: *modifica del comma 3, in recepimento di osservazione d'Ufficio del Comune, per specificare che gli interventi da attuare previo PAPMAA con valore di Piano Attuativo siano solo quelli relativi a destinazione agricola.*

Art.31 - Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici (AP.1 – AP.2): *modifica del comma 1, in recepimento di osservazione di un privato, per specificare che possono essere realizzati, all'interno delle aree API anche i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.*

TITOLO VIII - disposizioni generali per la gestione degli insediamenti esistenti

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 simili); consentite lievi modifiche alle aperture eliminando la specifica "al fine di consentire l'accesso delle auto ai locali adibiti ad autorimessa privata", finalizzandola al raggiungimento 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.

(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

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.

(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

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.

(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

Art. 39 Ricostruzione di edifici diruti: riscritto integralmente l'articolo

TITOLO X - territorio urbanizzato

Art. 47 - Sottosistema della Residenza R1: nuclei antichi: riformulate le prescrizioni in merito alla modifica alla forma degli infissi
(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

Art. 55 - Sottosistema della produzione P1: aree produttivo artigianali: riformulata la norma sulle attività insalubri di prima classe nelle aree Produttive.

TITOLO XI - TERRITORIO RURALE

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
(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

Art. 57bis - Disposizioni generali per le Schede Normative (allegato I): introdotto 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. 59 - Ambito VI.1: Monte Cetona: *modifica del comma 4 in recepimento di osservazione d'Ufficio del Comune per meglio chiarire l'ambito di applicazione del divieto di consentire nuove strade campestri, estendendola a tutto il territorio rurale.*

Art. 60 - Sottosistema Ambientale 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.
(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

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. (con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

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; specificato 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

(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

Art. 77 Aree di pertinenza edilizia e agricola: riscritti i commi 1 e 4 allo scopo di meglio precisare la differenza tra pertinenza edilizia e pertinenza agricola.

(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

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

(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

Art. 79 – Recinzioni: inserite precisazioni al comma 4 per la recinzione delle pertinenze agricole

(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

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. 82 - Manufatti temporanei e serre: *modifica del comma 2, in recepimento di osservazione d'Ufficio del Comune, per specificare di fare riferimento solamente alle condizioni riportate nel regolamento Regionale 63/R per l'installazione di serre temporanee.*

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

(con parziale revisione in sede di controdeduzioni)

TITOLO XIII – le aree di trasformazione

Art.88 - Aree di trasformazione: disposizioni generali: corretti alcuni refusi relativi alla denominazione di alcune schede norma a Ponte a Rigo; *modifica del comma 10, in recepimento di osservazione d'Ufficio del Comune, per inserire la possibilità nelle Aree di Trasformazione AT-ID sottoposte ad intervento edilizio diretto, laddove siano già presenti le opere di urbanizzazione, di realizzare gli edifici anche in maniera autonoma.*

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 originari 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.

In sede di controdeduzioni alle osservazioni sono inoltre state apportate modifiche anche alle seguenti schede:

Scheda BSA 021_MadonnaPianto
SchedaBSA 083_podere Nuovo
SchedaBSA_85_Mearotta

Sempre in sede di controdeduzioni alle osservazioni è stata inoltre consentita la possibilità di realizzare nuove aperture finalizzate al rispetto del rapporto aeroilluminante ad esclusione del fronte principale sottoposto a vincolo nell'edificio identificato con il n. 338 nel centro storico di Celle sul Rigo.

Conseguentemente è stata modificato l'allegato 02 - Schede Norma centri e nuclei storici.

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.

5. Gli elaborati cartografici

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

In sede di controdeduzioni sono state rieditate infine tutte le tavole sia del territorio urbanizzato che di quello rurale in quanto, come sopra specificato, si è riportato il perimetro del territorio urbanizzato come da PO vigente approvato.

Le modifiche ulteriori introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni sono le seguenti:

- mettere in coerenza la rappresentazione di alcune perimetrazioni (parcheggi e zone a verde pubblico) con quelle del PO vigente;
- verificare la corretta perimetrazione delle aree a verde pubblico e parcheggi nella lottizzazione di Focaiole Alta a San Casciano dei Bagni;
- modificare in alcuni casi l'assegnazione della corretta zona omogenea;
- correggere la corretta rappresentazione cromatica delle aree a verde e a parcheggio pubblico;
- riportare il numero di alcune scheda norma dei BSA che non risultavano visibili in cartografia;
-
- riportare il numero di alcuni edifici nelle tavole dei centri storici che non risultavano visibili in cartografia;
- riportare la corretta categoria d'intervento in alcuni fabbricati rurali che non risultavano visibili in cartografia, anche a causa di errori materiali già rilevati e riportati nel PO vigente ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, con D.C.C. 28 del 30/06/2021;
- riportate la corretta classificazione delle strade nelle varie tavole del territorio urbanizzato;

- riportare la corretta indicazione dell'intervento ammesso a seguito di accoglimento di osservazione;
- ridefinizione dell'area di pertinenza edilizia della proprietà a seguito di accoglimento di osservazione;

6. 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.