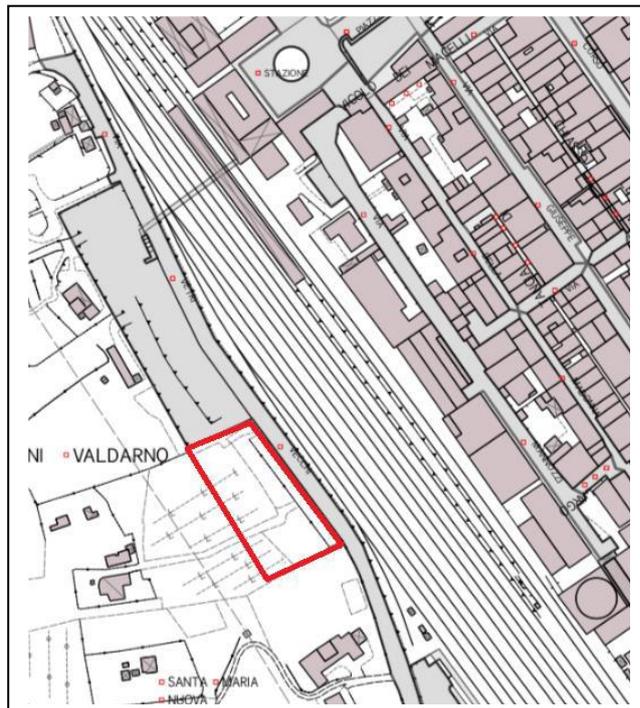




## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio



**ADOZIONE** VARIANTE n. 25 AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX. ART. 34 L.R.T. 65/2014 MEDIANTE APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO SCAMBIATORE IN VIA VETRI VECCHI – BANDO 2024 L.R. n. 11/2021 COSI' COME MODIFICATA CON L.R. n. 48/2023 E 58/2024-AGGIUDICAZIONE CON DECRETO DIRIGENZIALE REGIONALE n. 12223 DEL 6 GIUGNO 2025- CUP I51B24000320002 - APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO AI SENSI DEL D.P.R. 327/2001

### RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

AREA GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO AMBIENTE URBANISTICA EDILIZIA SUAP E COMMERCIO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

e

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Deborah Romei



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

### SOMMARIO

PREMESSA.....	3
INQUADRAMENTO E PROCEDIMENTO URBANISTICO.....	3
OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE LEGATA ALL'APPROVAZIONE DI UN OPERA PUBBLICA .....	8
Descrizione del progetto collegato alla proposta di variante.....	9
Analisi della strumentazione urbanistica vigente e proposta di variante .....	11
Obiettivi della proposta di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigente legata all'approvazione di opera pubblica.....	17
Azioni della proposta di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigente legata all'approvazione di opera pubblica.....	17
Possibili effetti della proposta di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigente legata all'approvazione di opera pubblica .....	19
STANDARD URBANISTICI .....	20
VINCOLI SOVRAORDINATI.....	20
VINCOLI PAESAGGISTICI.....	20
VINCOLI DA PIANO STRUTTURALE .....	21
PERICOLOSITA' IDRAULICA .....	22
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA.....	23
ADEMPIMENTI L.R. 12 Febbraio 2010, n. 10 e s.m.i. IN MATERIA DI VAS.....	25
DEPOSITO GENIO CIVILE ai sensi del regolamento 5/R.....	25
VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' .....	26
PARTECIPAZIONE .....	28
ELABORATI DI VARIANTE .....	28



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

### PREMESSA

La presente relazione, accompagna, unitamente alla Relazione del Responsabile del Procedimento ex art. 18 della L.R.T. 65/2014, il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione e gli elaborati variati del Regolamento Urbanistico vigente, l'adozione degli atti riferiti alla variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico che verrà approvata ai sensi dell'art. 34 della medesima legge. Si tratta infatti di una variante puntuale finalizzata alla modifica della disciplina del suolo del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico vigente per permettere la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico scambiatore in ampliamento a quello esistente, a servizio della stazione ferroviaria e per potenziare l'intermodalità con gli altri sistemi di mobilità pubblica e con il sistema di mobilità dolce, finanziato attraverso l'aggiudicazione del bando 2024 L.R. n. 11/2021 così come modificata con L.R. n. 48/2023 e 58/2024, con Decreto Dirigenziale Regionale n. 12223 del 6 Giugno 2025- CUP I51B24000320002.

### INQUADRAMENTO E PROCEDIMENTO URBANISTICO

Il Comune di San Giovanni Valdarno, è dotato di Piano Strutturale approvato con la Del.C.C. n. 3 del 08.01.2014 e di Regolamento Urbanistico approvato con la Del.C.C. n. 3 del 08.01.2014, pertanto rientra nella casistica di cui all'art.222 della L.R. n°65/2014, il quale prevede che:

*"1. Abrogato. (307)*

*2. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale.*

*2 bis. Entro cinque anni dall'entrata (424) in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare (425) varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di co-pianificazione di cui all'articolo 25. Le varianti adottate sono approvate entro la data del 30 giugno 2020, a pena di decadenza e comunque a condizione che il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo prima dell'approvazione delle varianti medesime. (308) (426)*

*2 ter. Per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, decorso il termine di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l), fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui al comma 2. (308)."*

Visto inoltre l'art. 238 "Disposizioni particolari per opere pubbliche" prevede che:

*"[...] Nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, sono ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224, diverse da quelle previste dall'articolo 30, con le procedure di cui al titolo II, capo I. [...]"*

Ai sensi dell'art.238 della medesima legge regionale sul governo del territorio, L.R. n°65/2014, il Comune di San Giovanni Valdarno, trovandosi nel caso di cui all'art.222 (*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014*) può adottare varianti urbanistiche del tipo descritto se riferite alle *"...previsione e realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico..."* e quindi la previsione in oggetto è collegata alla realizzazione di opere pubbliche, per cui è compatibile con la disposizione citata.



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

La proposta di Variante urbanistica, oggetto del presente procedimento urbanistico, è quindi identificata, ai sensi dell'art.34 - *Varianti mediante approvazione del progetto* della L.R. n°65/2014, che recita:

*"1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 9, 9 bis e 35, nei casi in cui la legge prevede che l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, costituisca variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica del comune, l'amministrazione competente pubblica il relativo avviso sul BURT e rende accessibili gli atti in via telematica, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncia l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.*

*1 bis. Qualora la variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato è richiesto in via preventiva il pronunciamento positivo della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25."*

L'attuale Perimetro del Territorio Urbanizzato dei centri abitati che caratterizzano il Comune di San Giovanni Valdarno, come già anticipato, è individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. n°65/2014, il quale prevede che:

*"Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal P.T.C. o dal P.T.C.M."*

Nel caso specifico del Comune di San Giovanni, il Piano Strutturale vigente **all'art. 33 capo III Zone a prevalente o esclusiva zona agricola**, dello Statuto del Territorio prevede:

*Ulteriori ambiti di applicazione del Titolo IV capo III - il territorio rurale della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R Le UTOE 2-Badiola e 10-Territorio Collinare Periurbano sono aree a prevalente funzione agricola.*

*In tali UTOE, data la compresenza di aree deboli e degradate, aree urbane, aree agricole, attività estrattive, il Regolamento Urbanistico dovrà perimetrare le aree di degrado, le aree urbane e di completamento e precisare le norme relative. Sono da escludere dall'esclusiva funzione agricola le aree perimetrare nel PRAERP (tavola 7.1.a), le aree di tutela paesistica di cui agli art. 10 e 11, per le quali valgono le norme all'articolo precedente.*

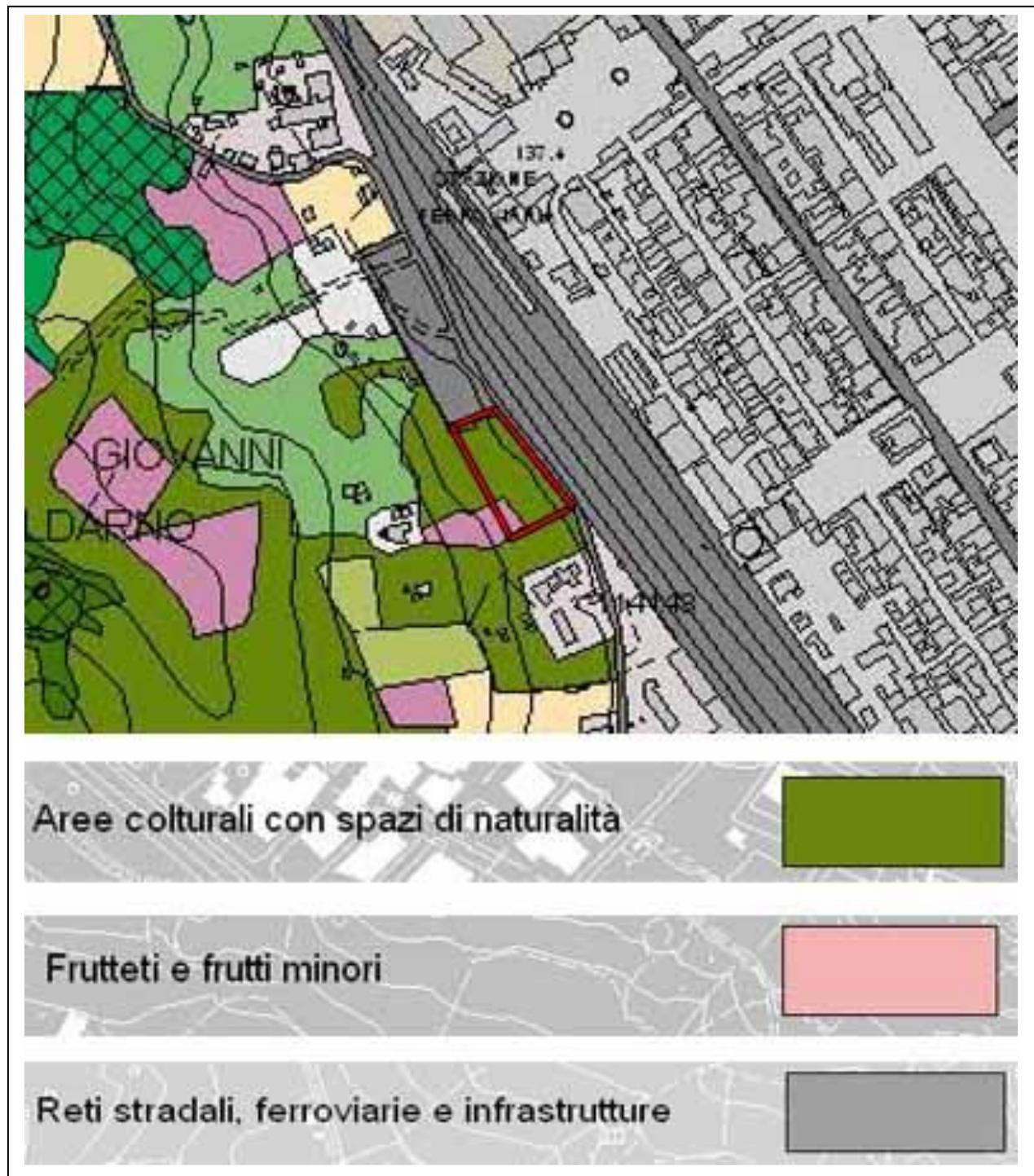
La rappresentazione cartografica di tale norma è stata effettuata in sede di Piano Strutturale all'interno delle Tav. 1.1 "CARTA USO DEL SUOLO", Tav. 7.2 a "CARTA DELLE INAVRIANTI", Tav. 8.2 "UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE – nelle quali sono identificate le aree urbane e il Territorio rurale.



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio



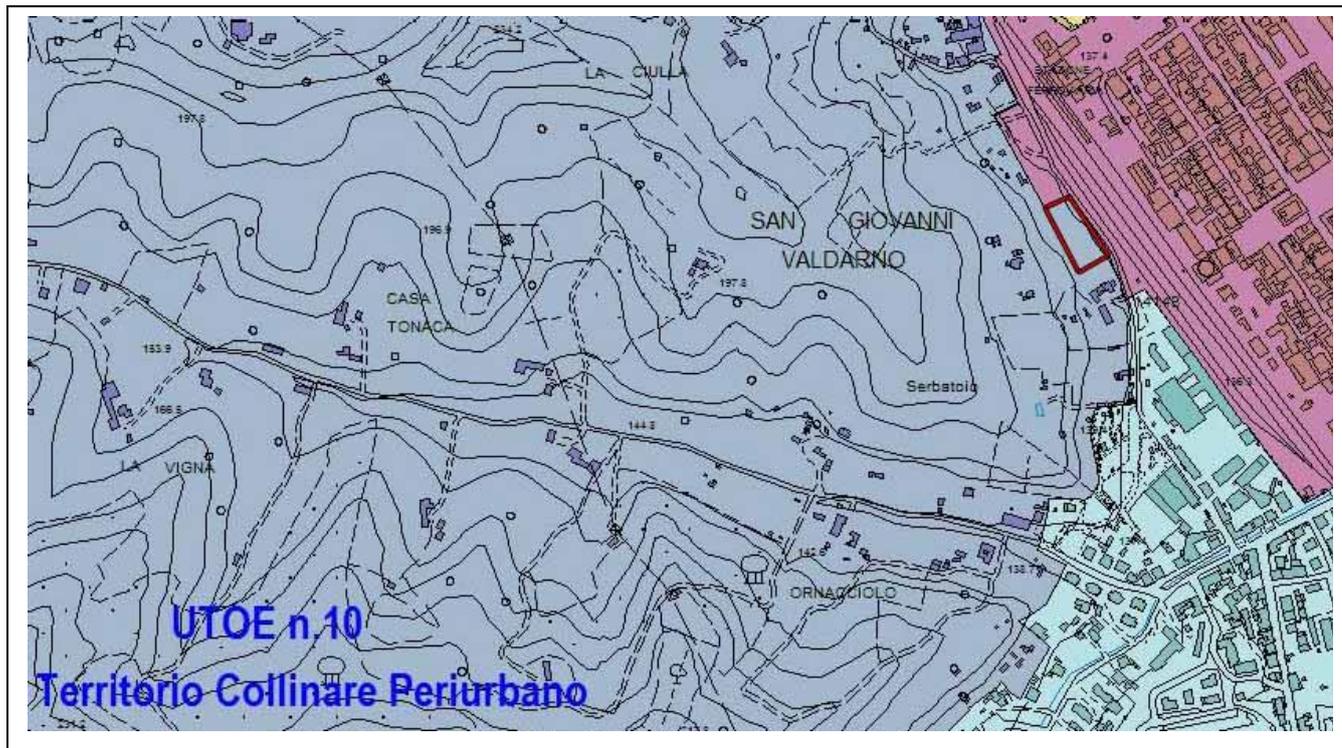
Estratto Tav. 1.1. Carta Uso del Suolo del Piano Strutturale vigente: Inquadramento dell'area oggetto di variante rispetto al territorio urbanizzato



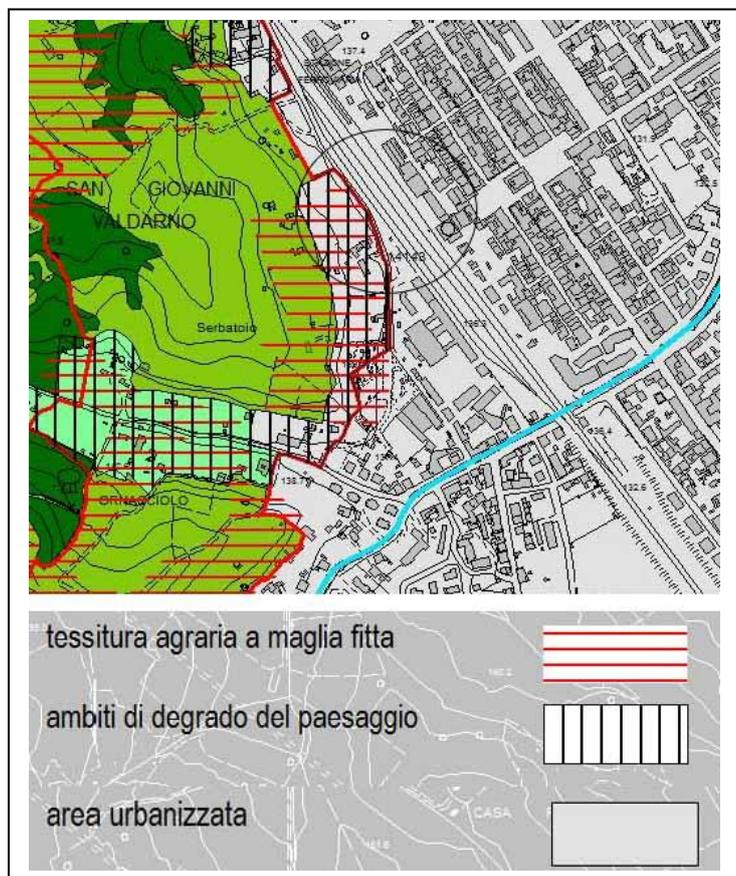
## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio



Estratto Tav. 8.2. Unità Territoriali Organiche: Inquadramento dell'area oggetto di variante rispetto all'UTOE 10



Estratto Tav. 7. 2a - Carta delle Invarianti: Inquadramento dell'area oggetto di variante rispetto alle invarianti



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio  
 Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 che disciplina la **conferenza di copianificazione**, la previsione in oggetto, ancorché verificandosi la condizione di *"nuovo impegno di suolo ai fini infrastrutturali"*, rientra nei **casi di esclusione** perché intervento rientrante tra le previsioni di cui all'**art. 25, comma 2 lettera d)** e cioè tra gli *"opere pubbliche e ampliamento o adeguamento di quelle esistenti"*.

### Art. 25

*Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato.  
 Conferenza di copianificazione*

1. *Le previsioni di trasformazione del piano operativo che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui al presente articolo, fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c), articolo 90, comma 7, lettera b) e articolo 91, comma 7, lettera b).*
2. **Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:**

.....  
 .....  
 .....

**d) opere pubbliche e ampliamento o adeguamento di quelle esistenti;**



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

### OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE LEGATA ALL'APPROVAZIONE DI UN OPERA PUBBLICA

La presente variante è funzionale per:

- ottenere la conformità urbanistica dell'intervento inserendo nella Carta della disciplina del suolo, delle invariati e delle UTOE del Piano Strutturale l'area oggetto dell'intervento all'interno del centro urbano;
- individuando nella Disciplina del Suolo del Regolamento Urbanistico specifica area destinata a "parcheggio" in accordo con le NTA dello strumento;
- avviare il procedimento espropriativo per acquisire l'area individuata per la realizzazione del parcheggio pubblico;

Ad integrazione e supporto di quanto sopra esposto si ritiene opportuno ricordare le seguenti fasi che hanno portato alla presentazione del presente documento, nel dettaglio:

- la Regione Toscana ha emesso un Bando per l'assegnazione di contributi regionali a favore dei comuni per la realizzazione di interventi destinati a parcheggi pubblici (l.r. 11/2021 – DGR 150/2024) approvato con Decreto Dirigenziale R.T. n. 6333 del 22/03/2024 - *"Misure a sostegno della realizzazione di parcheggi al fine di favorire il decongestionamento dei centri urbani e migliorare la mobilità, nell'ambito di azioni di riqualificazione urbana"*, come modificata con leggi regionali nn. 48/2023 e 58/2024.
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 228 DEL 24/09/2024:
  - si approvava in linea tecnica il progetto di fattibilità tecnica economica REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO SCAMBIATORE IN VIA VETRI VECCHI - CUP I51B24000320002 redatto dai tecnici dell'Ente;
  - si dava atto che da Quadro Economico del progetto di fattibilità tecnico economica ammonta a € 775.000,00, così determinati:
 

LAVORI	564.132,34
SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	210.867,66
  - si dava atto che l'intervento sarà realizzato a condizione che lo stesso risulti finanziato attraverso l'aggiudicazione del bando regionale;
  - si demandava all'ufficio servizio lavori pubblici e sicurezza, di predisporre la domanda di partecipazione al bando regionale e al servizio Finanziario di individuare lo schema di contratto di mutuo destinato alla sua realizzazione, corredato dal relativo piano di ammortamento per la trasmissione della richiesta di finanziamento;
- Con decreto dirigenziale Regionale n. 12223 del 6 giugno 2025 il Comune di San Giovanni Valdarno risulta essere collocato al n. 26 della graduatoria, e quindi aggiudicatario del finanziamento.

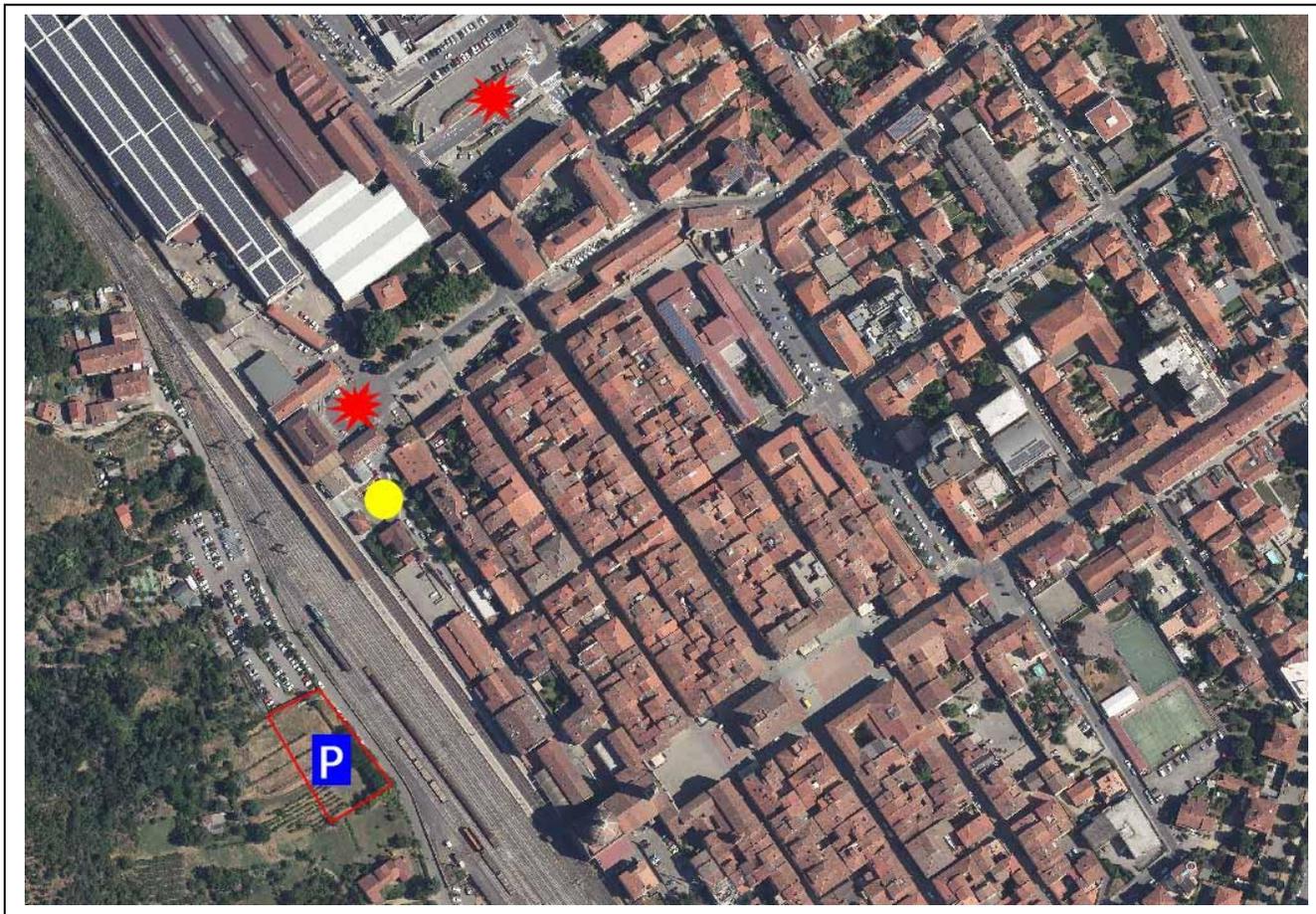


## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio  
Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

### DESCRIZIONE DEL PROGETTO COLLEGATO ALLA PROPOSTA DI VARIANTE

L'area oggetto di variante, come si può evincere dalla cartografia riportata di seguito, si trova nei pressi della stazione ferroviaria, in continuità del parcheggio esistente, posizione strategica che consente di implementare la dotazione di parcheggi in disponibilità dei pendolari e di coloro che vogliono recarsi nel centro cittadino del Comune di San Giovanni Valdarno.



**Inquadramento su Aerofotogrammetria dell'area oggetto di variante**

La stazione ferroviaria di San Giovanni Valdarno rappresenta, da sempre, una delle stazioni di riferimento, fra i comuni della vallata, per coloro che scelgono il treno come mezzo di trasporto per i propri spostamenti sistematici e non solo.

L'obiettivo del presente progetto, però, non è soltanto quello di aumentare il numero di parcheggi a servizio della stazione ferroviaria della città ma è anche quello di potenziare l'intermodalità con gli altri sistemi di mobilità pubblica e con il sistema di mobilità dolce, anche ai fini della promozione del turismo sostenibile sotto il profilo ambientale e sociale.

Come si evince dalla figura sovrastante, la posizione garantisce al parcheggio di essere un nodo strategico, per lo scambio intermodale, fra le diverse modalità di spostamento: le stelle rosse, infatti, rappresentano le fermate MIV e TPL mentre il cerchio giallo indica il parcheggio bici.

La fermata MIV (Piazza Dalla Chiesa), in particolare, costituisce lo snodo intermodale dell'intero territorio comunale, come si evince dall'immagine sottostante.



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

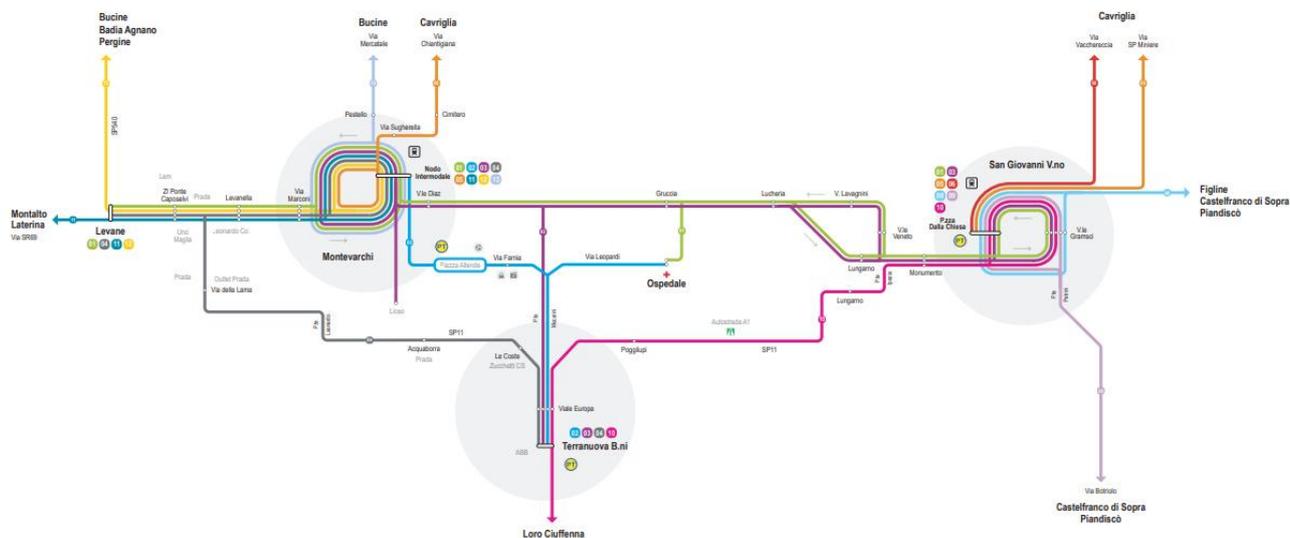


Figura 2 - Linee MIV

Risulta quindi evidente che, incrementare il numero di posti disponibili, non solo garantirebbe di risolvere le criticità dell'assenza di un numero di parcheggi adeguato ma aumenterebbe la possibilità di integrazione fra i diversi sistemi di trasporto.

Non ultimo, la posizione del parcheggio, offrirà nuovi parcheggi gratuiti a servizio del centro cittadino che si trova a poche centinaia di metri e raggiungibile comodamente a piedi.

### OGGETTO DELL'INTERVENTO

Lo sviluppo del nuovo parcheggio avverrà a fianco dell'attuale parcheggio. Occuperà una porzione di area che non presenta manufatti e catastalmente destinata a "seminativo arborato".

La realizzazione prevederà un livellamento del terreno tramite uno scavo di splatemento che servirà a rendere l'andamento del terreno idoneo ad ospitare il parcheggio, attraverso anche la realizzazione di muri di sostegno, in continuità con quelli del parcheggio già presente.

L'intervento comprende la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche attraverso una rete di tubazioni in pvc, pozzetti e caditoie, collegate alla fognatura comunale, oltre un impianto di illuminazione pubblica con corpi illuminante a led.

Il numero di parcheggi sarà di circa 80 unità, di cui 3 a servizio di persone disabili ed 1 a servizio delle donne in stato di gravidanza o di genitori con un bambino di età non superiore a due anni, ai sensi dell'art. 188 bis del codice della strada.

Si rimanda al paragrafo ELABORATI DI PROGETTO contenuto nella Relazione del Responsabile contenente l'elenco degli elaborati ed il quadro economico associato all'intervento.

Gli elaborati di progetto sono parte integrante della presente proposta di variante urbanistica



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

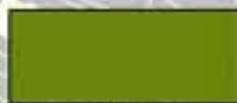
### ANALISI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE

Allo stato attuale il Comune di San Giovanni Valdarno, come detto in premessa, è dotato del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, entrambi validi solo per la parte di disciplina relativa alla gestione degli insediamenti esistenti in quanto la parte che concerne le trasformazioni del territorio sono ormai scadute a causa della valenza quinquennale delle previsioni urbanistiche di trasformazione, vedasi quanto disposto dal comma 1, lett b) dell'art. 95 della L.R. n.65/2014.

Di seguito si riportano gli estratti delle tavole del **Piano Strutturale** significative per individuare le caratteristiche dell'area oggetto della variante urbanistica:



Aree colturali con spazi di naturalità



Frutteti e frutti minori



Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture



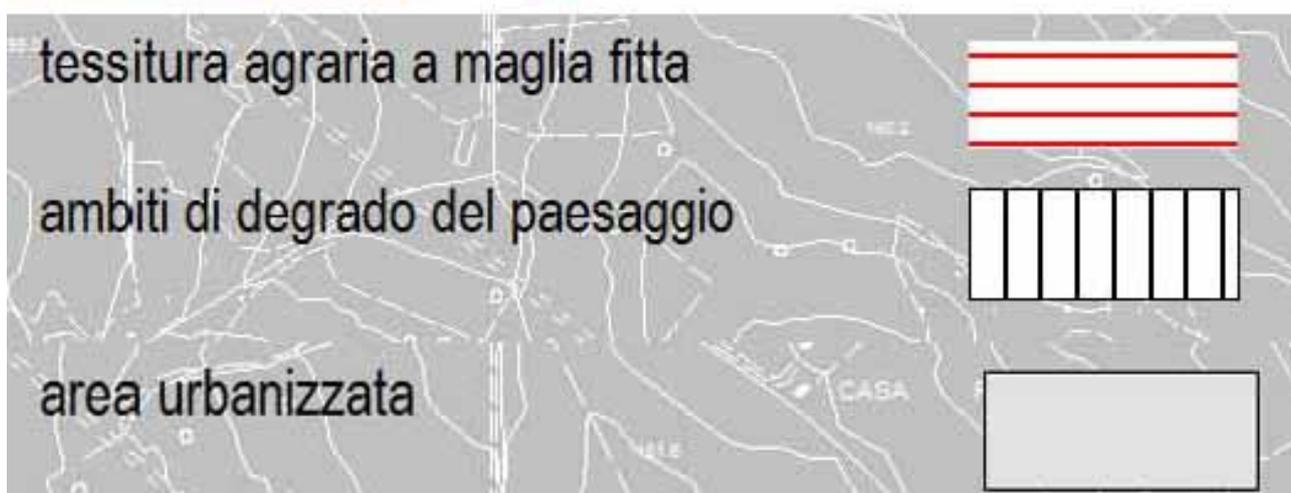
Estratto Tav. 1.1. Carta Uso del Suolo del Piano Strutturale vigente: Inquadramento dell'area oggetto di variante



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio



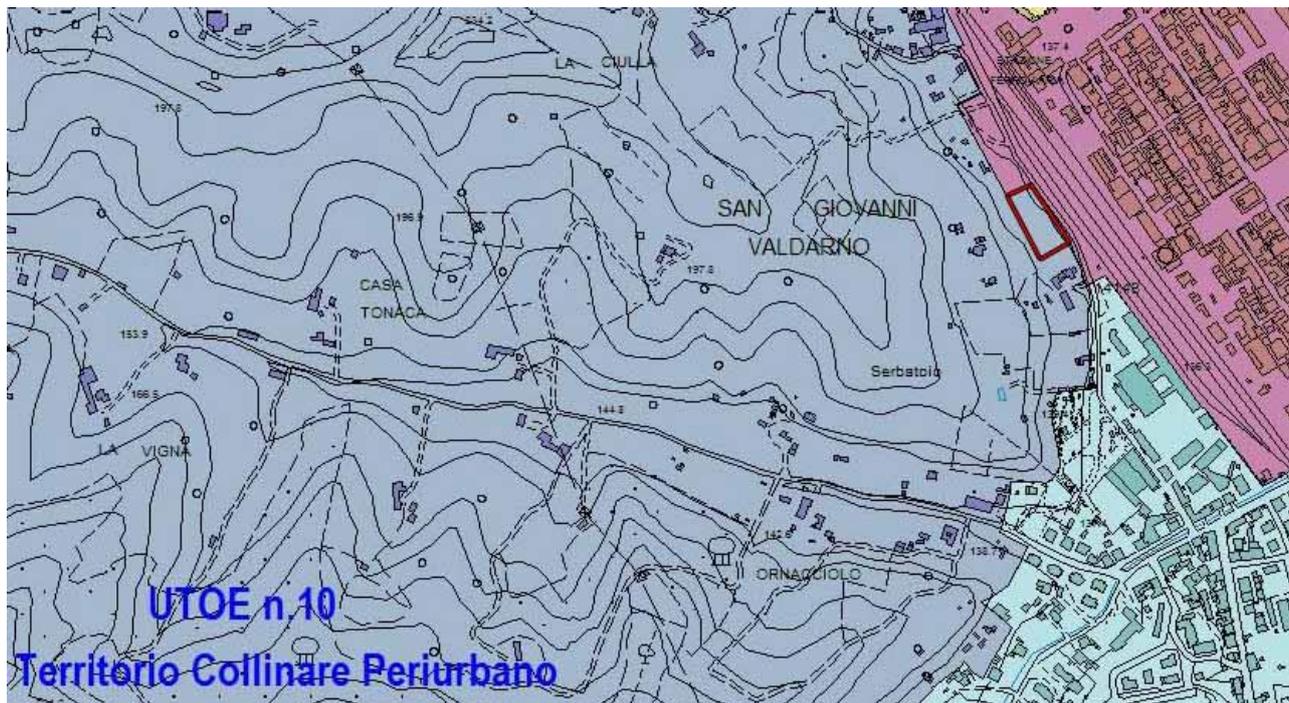
Estratto Tav. 7. 2a - Carta delle Invarianti: Inquadramento dell'area oggetto di variante



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio



**Estratto Tav. 8.2. Unità Territoriali Organiche: Inquadramento dell'area oggetto di variante**

L'area oggetto di variante, al di fuori del perimetro del centro abitato, ricade all'interno dell'UTOE 10, "Territorio Collinare Periurbano", fa parte dell'invariante "tessitura agraria a maglia fitta" nell'ambito di "degrado del paesaggio", oltre ad essere individuata come "area colturale con spazi di naturalità".

Di seguito si riportano gli articoli dello Statuto del Piano strutturale:

*Art. 18 - Tessitura agraria a maglia fitta L'individuazione di tale tipo di paesaggio, e le relative norme conseguenti, ha valore negli ambiti di applicazione delle norme per le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola di cui agli art. 32 e 33.*

*La coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelare per quanto riguarda le sistemazioni idraulico-agrarie, la vegetazione non colturale (piante arboree e siepi) di bordo o posta in fregio alla viabilità campestre, la stessa rete di viabilità campestre e dei percorsi.*

*Art. 33 - Ulteriori ambiti di applicazione del Titolo IV capo III - il territorio rurale della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R Le UTOE 2-Badiola e 10-Territorio Collinare Periurbano sono aree a prevalente funzione agricola.*

*In tali UTOE, data la compresenza di aree deboli e degradate, aree urbane, aree agricole, attività estrattive, il Regolamento Urbanistico dovrà perimetrare le aree di degrado, le aree urbane e di completamento e precisare le norme relative. Sono da escludere dall'esclusiva funzione agricola le aree perimetrare nel PRAERP (tavola 7.1.a), le aree di tutela paesistica di cui agli art. 10 e 11, per le quali valgono le norme all'articolo precedente.*

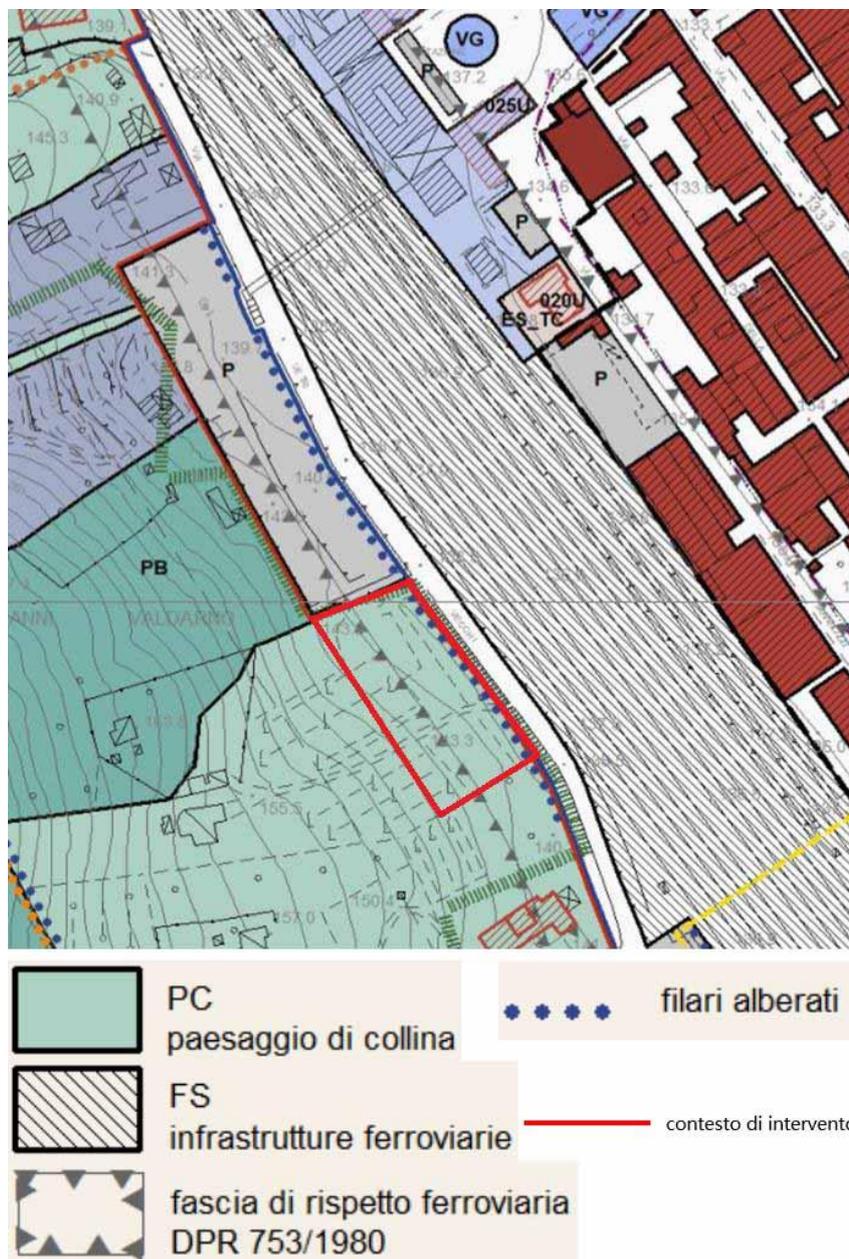


## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

Di seguito si riporta un estratto del **Regolamento Urbanistico** con l'evidenziazione dell'area oggetto della presente variante urbanistica:



**Inquadramento sulla Disciplina del suolo del R.U. dell'area oggetto di variante al R.U**



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

### **25.1 Paesaggio di collina (PC) e Paesaggio di fondovalle (PF)**

1. Ai fini dell'individuazione dei minimi fondiari di cui all'allegato "D", il paesaggio di collina è equivalente al tipo di paesaggio delle "Colline argillose del Valdarno" e il paesaggio di fondovalle è equivalente al tipo di paesaggio dei "Fondovalle Stretti".

2. Nelle zone individuate come paesaggio di collina e paesaggio di fondovalle, possono essere individuati ambiti di valorizzazione nei quali sono ammessi piani attuativi convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati, tali da garantire:

- la manutenzione, tutela e conservazione dell'ambiente naturale e l'uso pubblico regolamentato;
- la manutenzione e il recupero degli antichi percorsi in modo da contribuire alla formazione del circuito dei percorsi collinari e consentire l'uso pubblico regolamentato;
- il restauro degli edifici storici del territorio extraurbano riservandoli anche a funzioni pubbliche e di visita;
- la ristrutturazione di edifici sparsi con eventuale ampliamento, nella misura massima del 10% della SUL, secondo criteri tipologici tradizionali sia per disposizione planimetrica, che per caratteristiche costruttive, per la formazione di attrezzature di uso pubblico e strutture ricettive, di riferimento per l'intero territorio comunale.

Gli interventi di cui al comma precedente devono essere attuati entro i limiti stabiliti dal comma 5 dell'art. 25. Tali piani attuativi dovranno prevedere interventi per la depurazione delle acque, fosse biologiche, e quant'altro assicuri un corretto inserimento ambientale, e, di conseguenza, precisare l'accessibilità e il numero degli utenti ammissibile.

Nel caso in cui tali piani contemplino il mutamento della destinazione d'uso per attività ricettive e di ristoro, per attrezzature sportive e di svago, è fatto obbligo la realizzazione delle opere ambientali e paesaggistiche, come ad esempio la concessione di uso pubblico di aree naturali o attrezzate, l'attuazione di ripristini ambientali e rinaturalizzazioni, il ripristino di percorsi pedonali, il restauro di edifici e quant'altro possa contribuire all'assetto naturale e a "parco" del territorio.

La convenzione, approvata dal Comune, dovrà registrare gli interventi di opere ambientali e paesaggistiche, di restauro e uso pubblico che dovranno essere realizzate contestualmente e in connessione con gli interventi edilizi previsti dal piano attuativo.

3. È consentita, quando non esistano possibilità di riuso di volumi esistenti, la realizzazione di annessi agricoli, ai sensi dell'art. 41 comma 5 della L.R.1/2005, a servizio di attività part-time e per tempo libero che esercitano una oggettiva azione di tutela e manutenzione del territorio nell'ambito delle colture o delle pratiche di allevamento tradizionali purché il fondo sia di superficie pari ad almeno 500 m<sup>2</sup>. Tali manufatti, realizzati secondo le tipologie indicate dal Regolamento Edilizio, dovranno avere altezza massima non superiore a m. 2,20, e SUL proporzionale alla superficie del fondo di pertinenza e cioè:

- m<sup>2</sup> 5 per i fondi di estensione maggiore di m<sup>2</sup> 500
- m<sup>2</sup> 9 per i fondi di estensione maggiore di m<sup>2</sup> 2.000
- m<sup>2</sup> 18 per i fondi di estensione maggiore di m<sup>2</sup> 5.000
- m<sup>2</sup> 25 per i fondi di estensione maggiore di m<sup>2</sup> 7.500.

Non è ammessa la realizzazione di tali manufatti su aree con estensione minore di m<sup>2</sup> 10.000, frazionate successivamente all'adozione del Regolamento Urbanistico (luglio 2005). La specifica autorizzazione alla realizzazione è di durata temporanea, con modalità disciplinate dal Regolamento Edilizio, ed è subordinata alla condizione che vengano eliminati gli elementi di degrado presenti sull'area di riferimento.

4. È consentita la realizzazione di annessi agricoli, ai sensi dell'art. 41 comma 7 della LR 1/05, non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime, nel caso di aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicapri, api, chiocchie e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica o l'acquacoltura, nonché per le aziende che praticano in via prevalente attività di



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

*allevamento a tutela delle specie locali. In tali casi si applica quanto prescritto dall'allegato D in merito a "Fabbricati di abitazione e annessi agricoli su fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi.*

*Tali manufatti saranno realizzati secondo quanto indicato dal Regolamento Edilizio.*

*5. Nelle zone agricole collinari gli annessi temporanei, di cui è ammessa la realizzazione al di fuori dei PAPMAA, secondo le tipologie definite dal Regolamento Edilizio, dovranno sottostare alle quote sommitali del crinale, ovvero essere ubicati in prossimità di alberature, esistenti o di nuovo impianto, che ne mitigano l'impatto visuale a distanza.*

*6. I servizi necessari alle attività sportive che si svolgono prevalentemente all'aperto, di cui al precedente comma 3 dell'art. 25, potranno essere costituiti da un punto di accoglienza e uffici, ristoro-bar e servizi.*

*L'indice di fabbricabilità secondo il quale dimensionare tali attrezzature è pari a 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, fatta esclusione per eventuali locali per il ricovero degli animali. Il territorio di riferimento di tali attività deve essere oggetto di interventi di riqualificazione ambientale.*

### **32.2 Fasce di rispetto ferroviarie**

*1. Per le fasce di rispetto delle linee ferroviarie valgono le norme di cui al D.P.R. n. 753 dell'11.07.1980.*

*2. Per le linee ferroviarie, la fascia di rispetto, da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione, non può essere inferiore a 30 metri per lato misurati dalla rotaia più vicina all'area di intervento, salvo autorizzazione dell'Ente FF.SS. Per gli edifici esistenti, compresi all'interno di tale fascia, sono consentiti interventi fino al Restauro e Risanamento conservativo, mentre gli interventi di Ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di Demolizione con ricostruzione, sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'Ente FF.SS.*

L'amministrazione comunale con l'obiettivo di implementare la dotazione di parcheggi in disponibilità dei pendolari e di coloro che vogliono recarsi nel centro cittadino del Comune di San Giovanni Valdarno, e di potenziare l'intermodalità con gli altri sistemi di mobilità pubblica e con il sistema di mobilità dolce, anche ai fini della promozione del turismo sostenibile sotto il profilo ambientale e sociale, individua l'area oggetto di variante, limitrofa e in continuità al parcheggio esistente come area strategica per la futura costruzione di un parcheggio pubblico.



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio  
Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

### OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE LEGATA ALL'APPROVAZIONE DI OPERA PUBBLICA

Gli obiettivi che si prevede di perseguire con la presente proposta di opera pubblica in variante agli strumenti della pianificazione urbanistica comunale possono essere riassunti nei seguenti punti:

- **Obb.1** – Rendere compatibile a livello urbanistico la previsione dell'opera pubblica con gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale attraverso la modifica:

#### *Piano Strutturale*

- Della Tav. 1.1 – Carta dell'uso del suolo;
- Della Tav. 7.2 a – Carta delle Invarianti;
- Della Tav. 8.2 – Unità Territoriali Organiche;

#### *Regolamento Urbanistico*

Della Tav. 03 e 05 – La Disciplina del suolo;

**Obb.2** – Attivazione del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

- **Obb.3** – Inserimento dell'area all'interno del centro abitato, prevedendo il trasferimento della stessa dall'UTOE 10 "Territorio collinare e periurbano", all' UTOE 4 "Centro";
- **Obb.4** – Previsione di una diversa destinazione urbanistica per l'area da "Paesaggio di collina" a "Parcheggio pubblico";
- **Obb.5** – Realizzare l'opera pubblica finanziata attraverso l'aggiudicazione del bando 2024 L.R. n. 11/2021 così come modificata con L.R. n. 48/2023 e 58/2024, con Decreto Dirigenziale n. 12223 del 6 Giugno 2025-CUP I51B24000320002

### AZIONI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE LEGATA ALL'APPROVAZIONE DI OPERA PUBBLICA

Le principali azioni previste intervengono esclusivamente sulla disciplina urbanistica, e nello specifico:

- **Azi.1** - Modifica puntuale della Tavola del P.S. "1.1 Carta dell'uso del Suolo";
- **Azi.2** – Modifica puntuale della Tavola del P.S. "7.2 a Carta delle Invarianti";
- **Azi.3** – Modifica puntuale della Tavola del P.S. "8.2 Unità Territoriali Organiche";
- **Azi.4** – Modifica puntuale della Tavola del R.U. "3 e 5 La disciplina del suolo";
- **Azi.5** – Permettere l'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

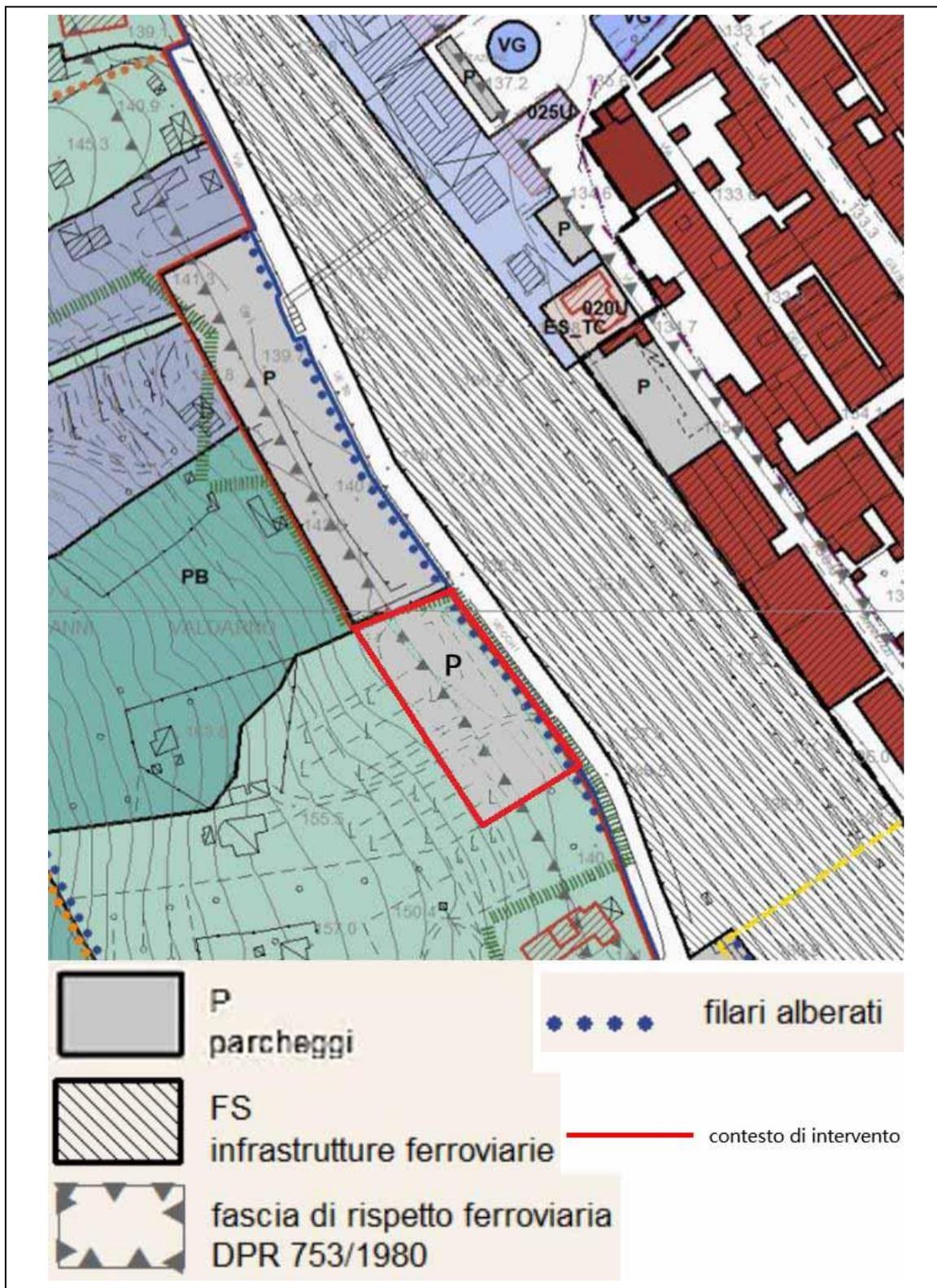
Ricollegandosi al capitolo precedente risulta pertanto necessario procedere alla modifica della disciplina del suolo del RU per l'individuazione di una zona a parcheggio pubblico di progetto in accordo con l'architettura dello strumento urbanistico vigente.



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio



Proposta di modifica della Disciplina del suolo del R.U.



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

La nuova area oggetto di realizzazione del nuovo parcheggio pubblico sarà pertanto individuata come "Parcheggio di Progetto" normata dagli art. 27.2 e 42.5 delle NTA de RU di cui si riporta l'estratto di quanto pertinente:

### 42.5 Parcheggi

1. Per i nuovi parcheggi da realizzare valgono le norme di cui al art. 27.2 e le indicazioni del Piano del Verde.

### 27.2 Infrastrutture stradali

1. Per infrastrutture stradali si intendono tutte le opere a corredo delle strade, e quindi anche le aree di verde di arredo, i marciapiedi, le banchine, le piste ciclabili, i parcheggi e i manufatti accessori. La disposizione di tali opere, come rappresentate in cartografia, non è vincolante, la modifica quindi di tali opere all'interno della sede stradale non comporta variante al Regolamento Urbanistico.

Per le strade comprese all'interno dell'ambito urbano è, comunque, prescritto l'inserimento di adeguato marciapiede non inferiore a m. 1,50, sia nelle nuove realizzazioni che negli adeguamenti delle strade esistenti, l'introduzione di fasce di verde e, dove indicato, di filari alberati, nonché la sistemazione di elementi di arredo urbano.

2. Le aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.

Destinazioni diverse delle aree destinate a parcheggi sono ammesse previa contestuale verifica del bilancio degli standard. È ammissibile il riposizionamento del parcheggio al di fuori della sede stradale in altre aree di proprietà pubblica.

I progetti relativi ad interventi sulle aree destinate a parcheggi pubblici, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.

Qualora venga realizzato sia con intervento diretto che indiretto, un nuovo parcheggio pubblico questo dovrà essere dotato di rastrelliere per il parcheggio delle biciclette da dimensionarsi nella misura minima di un posto bici ogni 4 posti auto.

Nei parcheggi pubblici si dovranno comunque prevedere sistemazioni a verde, con messa a dimora di alberature finalizzate alla realizzazione di idonee aree ombreggiate, evitando monotonia e ripetitività, secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio.

## POSSIBILI EFFETTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE LEGATA ALL'APPROVAZIONE DI OPERA PUBBLICA

Si ritiene che gli effetti potenzialmente derivanti dalla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti possano essere riassunti nei seguenti punti:

- **Eff.1** – Realizzazione del nuovo parcheggio pubblico a servizio della stazione ferroviaria e di coloro che vogliono recarsi nel centro cittadino;
- **Eff.2** – Potenziamento dell'intermodalità con gli altri sistemi di mobilità pubblica e con il sistema di mobilità dolce, anche ai fini della promozione del turismo sostenibile sotto il profilo ambientale e sociale





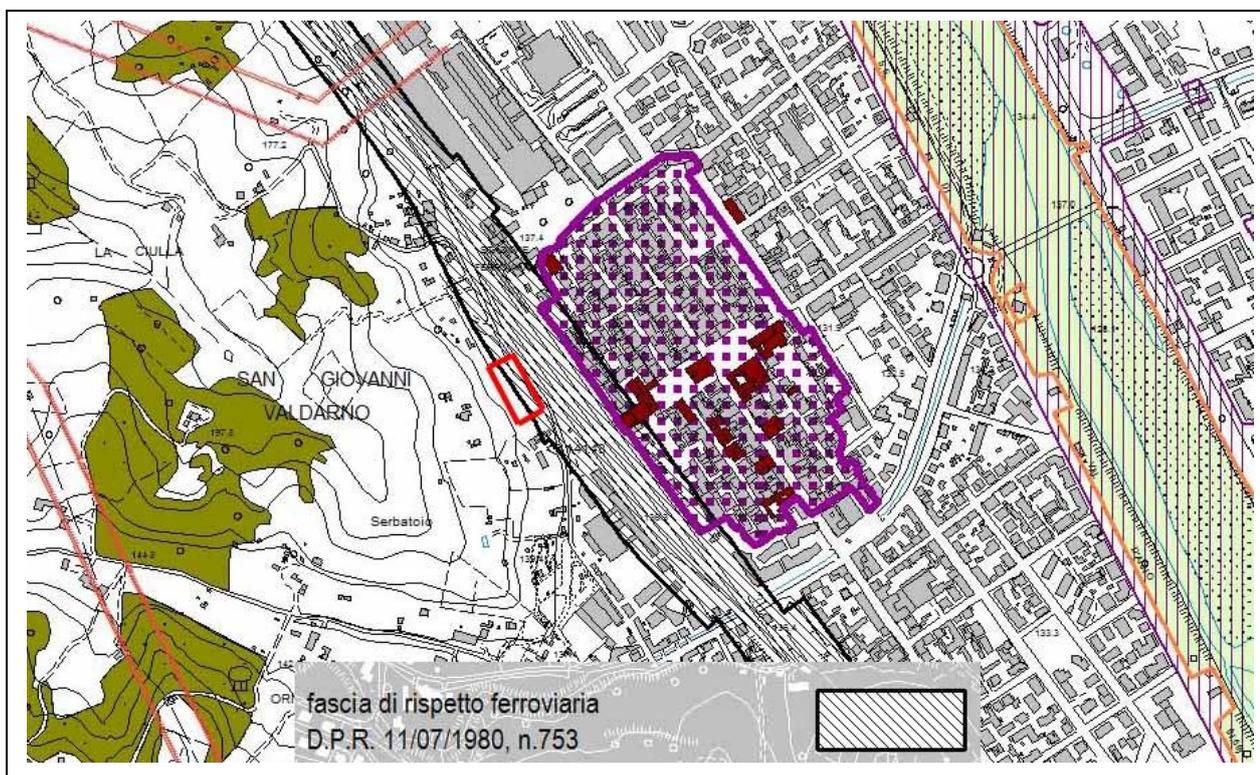
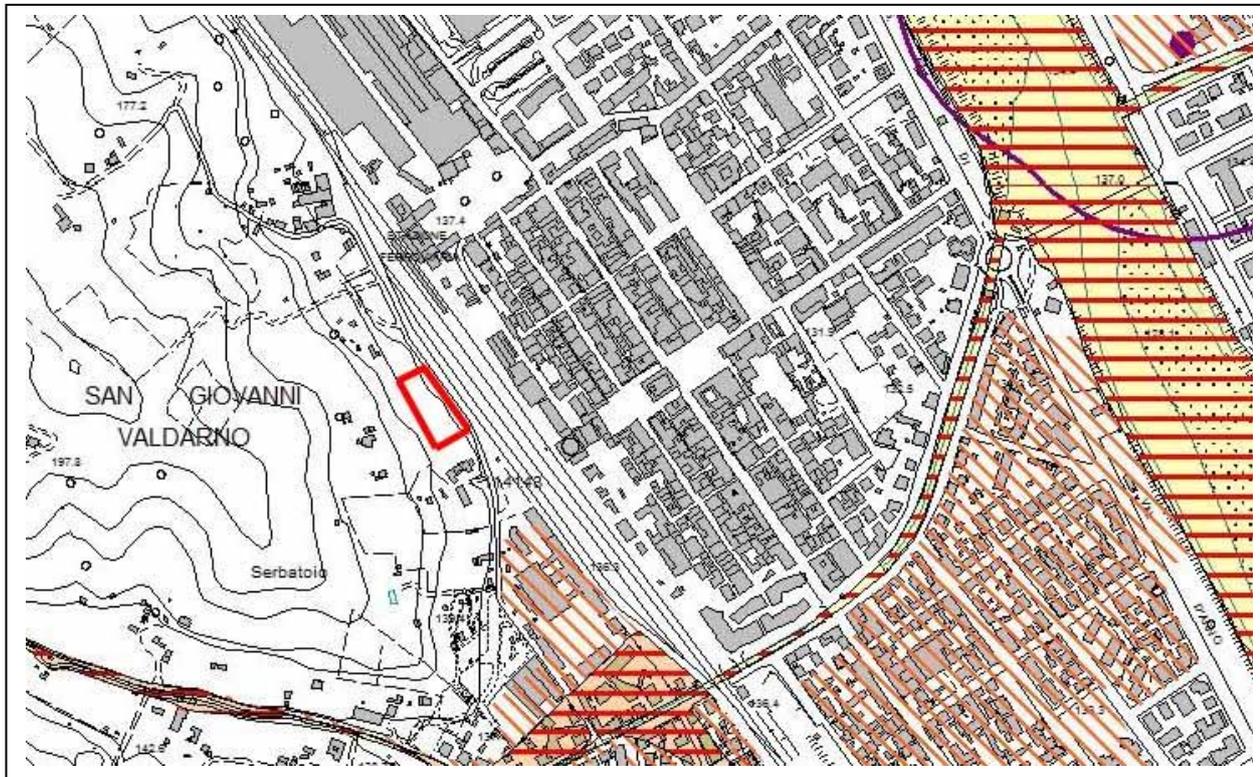
## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

### VINCOLI DA PIANO STRUTTURALE

L'area di intervento **ricade** all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, ai sensi del D.P.R. n. 753 del 11.07.1980



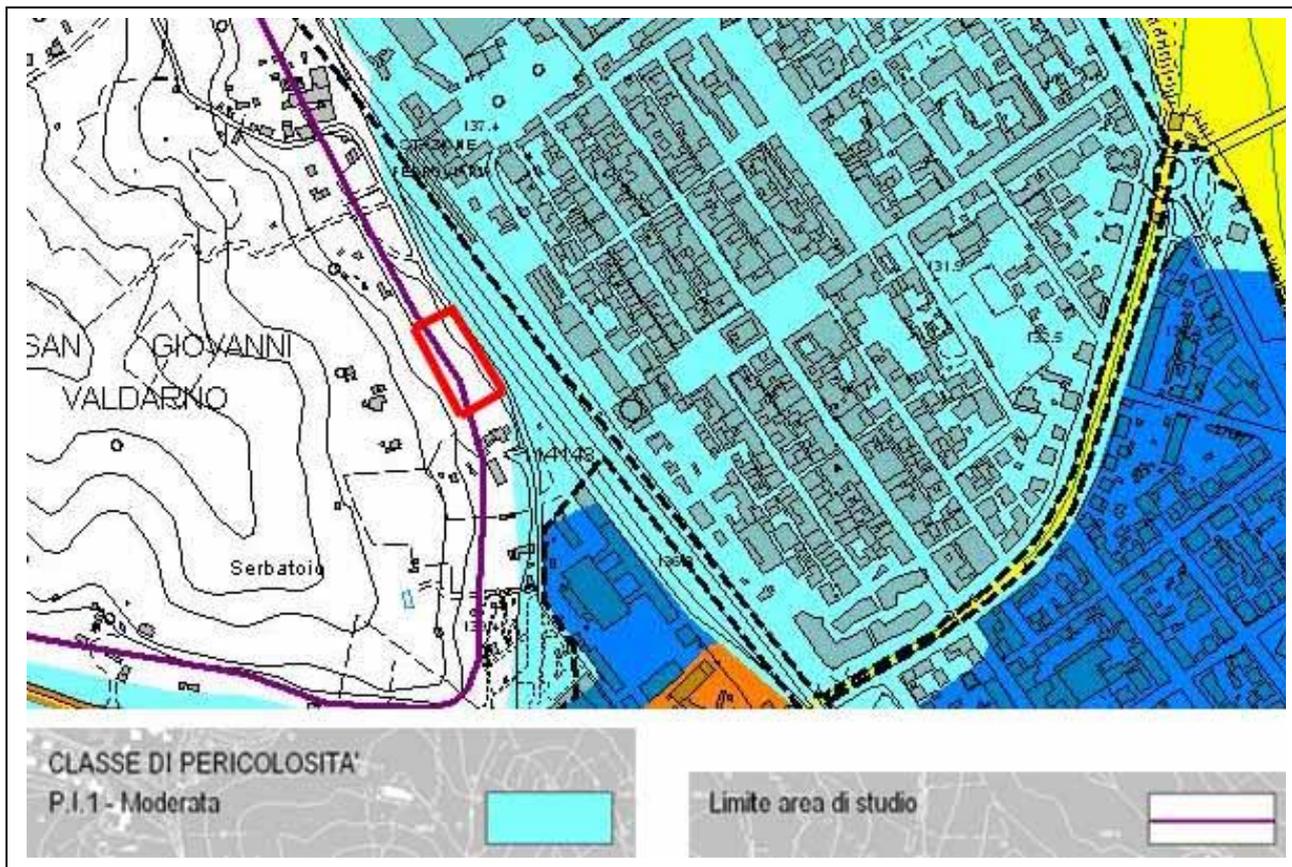


## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio  
Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

### PERICOLOSITA' IDRAULICA

L'area di intervento **non ricade** in zona sottoposta a pericolosità idraulica.



Estratto tavola 2.12 del Piano Strutturale – Carta della pericolosità idraulica PAI

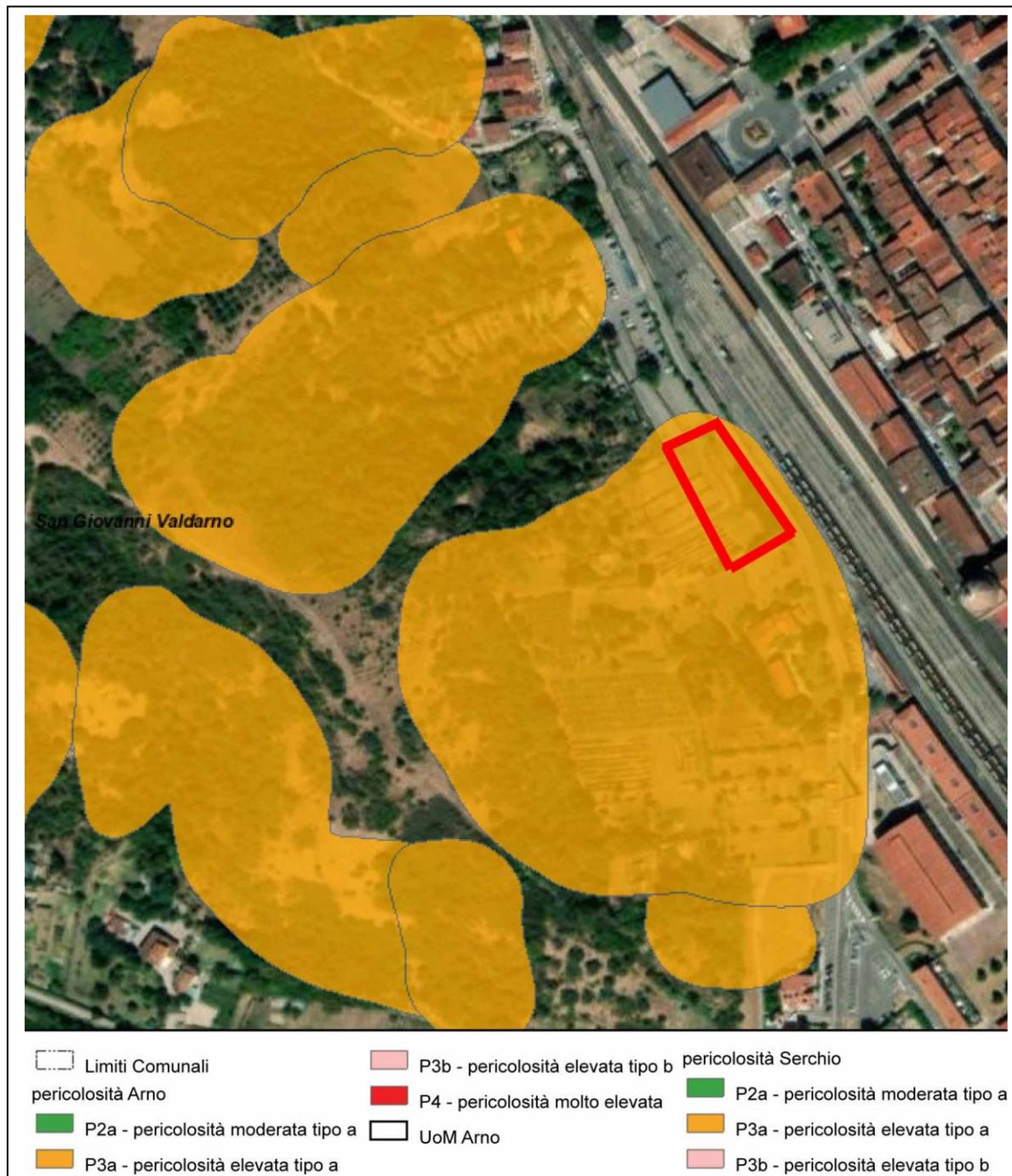


## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio  
 Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

### PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

L'area oggetto della variante **ricade** in zona a pericolosità elevata tipo a\_P3a "aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica"



Estratto della Mappa del PAI "Dissesti Geomorfologici"



## **CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)**

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

### *Art. 9 – Aree a pericolosità elevata (P3a) – Norme*

*1. Nelle aree P3a, per le finalità di cui all'art. 1, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini.*

*2. Nelle aree P3a l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle misure di protezione tese alla riduzione della pericolosità con conseguente riesame del quadro conoscitivo e dei suoi effetti sulle mappe del PAI dissesti.*

*3. Nel rispetto delle finalità di cui all'art.1, le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica nelle aree P3a emanando a tal fine le disposizioni concernenti l'attuazione del Piano nelle materie di propria competenza, con la possibilità di adottare, ove necessario, disposizioni più restrittive rispetto a quanto previsto dal presente articolo ai sensi del disposto dell'art. 3- quinquies, c.2 del decreto legislativo n. 152/2006.*

### *Art. 11 – Aree a pericolosità elevata (P3) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio*

*1. Fermo restando quanto previsto agli artt. 9 e 10, nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Città metropolitane, le Province e i Comuni nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:*

*a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero e al mantenimento della naturale evoluzione morfodinamica dei rilievi, del paesaggio e del reticolo idrografico;*

*b) sono da privilegiare le trasformazioni dell'uso del suolo volte a ridurre le condizioni propedeutiche al dissesto e a favorire il contenimento dell'erosione;*

*c) sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica le previsioni e realizzazioni di interventi di trasformazione urbanistica.*



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio  
Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

### ADEMPIMENTI L.R. 12 Febbraio 2010, n. 10 e s.m.i. IN MATERIA DI VAS

La proposta di variante in oggetto è di carattere puntuale finalizzata alla modifica della disciplina del suolo del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico vigente per permettere la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico scambiatore in ampliamento a quello esistente, rientrando così nei casi di esclusione, previsti dall'art. 6, comma 1 bis, della Legge Regionale 12 Febbraio 2010, n. 10 e s.m.i.

#### Art.6 Casi di esclusione

1. Non rientrano nel campo di applicazione della presente legge:

- a) piani e programmi finanziari o di bilancio;
- b) piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;
- c) i piani di gestione forestale o strumenti equivalenti, riferiti ad un ambito aziendale o sovraaziendale di livello locale, redatti secondo i criteri della gestione forestale sostenibile e approvati dalla Regione o dagli enti locali competenti.

**1 bis. Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale urbanistica o della destinazione dei suoli conseguenti all'approvazione dei piani di cui all'articolo 5, comma 4 ter, nonché a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.**

### DEPOSITO GENIO CIVILE ai sensi del regolamento 5/R

Ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020 la presente variante non è soggetta al deposito delle indagini in quanto:

#### **Art. 3 - Ambito di applicazione delle indagini relative agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica**

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle indagini da effettuare in sede di formazione:

- a) dei piani strutturali, piani strutturali intercomunali e relative varianti;
- b) dei piani operativi, dei piani operativi intercomunali e relative varianti;
- c) dei piani attuativi, comunque denominati, e relative varianti;
- d) degli atti di ricognizione degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125, comma 2, della l.r. 65/2014;
- e) delle varianti ai piani regolatori generali vigenti o ai regolamenti urbanistici.

2. Il soggetto istituzionale competente **non effettua le indagini**, nei casi di:

- a) varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
- b) **varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;**
- c) varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali;



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

*d) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità.*

**3. Nei casi di cui al comma 2 nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionale competente indica gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse.**

**La proposta di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico sarà inoltre sottoposta alla IV Commissione Consiliare Assetto del Territorio.**

### VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'

Il progetto ricade totalmente in area intestata a privati pertanto la variante diventa necessaria anche per l'apposizione del vincolo preordinato ai sensi del D.P.R. 327/2001.

Ai sensi del medesimo D.P.R., infatti, l'atto espropriativo per l'acquisizione dei suoli necessari alla realizzazione delle opere può essere emanato solo se lo strumento urbanistico preveda l'opera da realizzarsi e se il suolo da espropriare sia assoggettato al vincolo preordinato all'esproprio. Il vincolo è apposto allorché diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico o di una sua variante che preveda la realizzazione dell'opera pubblica o di pubblica utilità.

Solo con la successiva approvazione del progetto definitivo, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, si disporrà la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera da realizzare.

Nel dettaglio il NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO SCAMBIATORE IN VETRI VETRI VECCHI, FINANZIATO CON BANDO 2024 L.R. n. 11/2021 COSI' COME MODIFICATA CON L.R. n. 48/2023 E 58/2024 - AGGIUDICAZIONE CON DECRETO DIRIGENZIALE REGIONALE n. 12223 DEL 6 GIUGNO 2025 (CUP I51B24000320002) ricade su aree identificate al Catasto terreni del comune di San Giovanni, come di seguito elencate:

Foglio	Particella	Superficie totale mq	Superficie espropriata mq
13	101	1156,00	1156,00
13	244	1391,00	139,10
13	272	489,00	489,00
13	281	799,00	79,90



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

**Che l'area d'intervento del progetto corrisponde a quella in rosso sotto graficizzata:**



**Area interessata dal progetto in oggetto**

L'amministrazione comunale a seguito dell'adozione della variante in oggetto che equivale a dichiarazione di pubblica utilità, provvederà ad avviare il procedimento espropriativo ai sensi dell'art. 11 ed a notificare l'atto ai soggetti espropriandi, di seguito elencati:



## CITTA' DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, S.u.a.p. e Commercio

- VANNESCHI GRAZIA, nata a Firenze (FI) il 31.03.1980 – CF VNNGRZ80C71D612H
- GIACHI ANNA, nata a San Giovanni V.no (AR), il 04.04.1964 – C.F. GCHGNN64D44H901K
- GIACHI GUIDO, nato a Firenze (FI) il 30.11.1937 - C.F. GCHGDU37S30D612R
- BARTOLINI GRAZIETTA nata a San Giovanni V.no (AR) il 05.01.1937 – C.F. BRTGZT37A45H901J

### PARTECIPAZIONE

Nel rapporto del Garante della Informazione e Partecipazione predisposto ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale 65/2014, parte integrante degli atti a cui la presente relazione afferisce, sono puntualmente descritte le attività svolte.

La proposta di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico sarà inoltre sottoposta alla IV Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

### ELABORATI DI VARIANTE

A supporto della variante urbanistica sono stati redatti i seguenti documenti:

#### ELABORATI VARIANTE URBANISTICA

- Relazione del Responsabile del Procedimento ex art. 18 della L.R.T. 65/2014
- Elaborati grafici di raffronto – VIGENTE/MODIFICATO
- Relazione del Garante all'informazione e alla partecipazione

#### ELABORATI PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

##### DOCUMENTI GENERALI

- A. Elenco elaborati
- B. Relazione generale
- C. Relazione tecnica
- D. Relazione di sostenibilità dell'opera
- E. Computo estimativo dell'opera
- F. Quadro economico
- G. Cronoprogramma
- H. Disciplinare descrittivo e prestazionale
- I. PSC\_indicazioni preliminari
- J. Piano preliminare di manutenzione dell'opera
- K. Piano particellare delle aree espropriande

##### ALLEGATI GRAFICI

- TAV 01 – Inquadramento cartografico
- TAV 02 – Stato attuale
- TAV 03 – Stato di progetto

San Giovanni Valdarno, 10 Luglio 2025

**Il Progettista**

**Ing. Deborah Romei**