



ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

PO 2018

ELAB PO

Marzo 2021

Piano Operativo

Legge Regionale 65/2014 e smi

Norme Tecniche di Attuazione
Allegato 4 - Edifici schedati

Sindaco Roberto CIAPPI

Assessore all'Urbanistica Niccolò LANDI

Responsabile del Procedimento Arch. Barbara RONCHI

Garante della Comunicazione Dott.ssa Claudia BRUSCHETTINI

Ufficio Urbanistica

Arch. Costanza CACCIATORI

Arch. Sandra ANICHINI

Arch. Mariachiara MIRIZZI

Arch. Samanta PEDANI

Progetto sino ad ADOZIONE

MATE Engineering

Progetto per APPROVAZIONE

Coordinamento Generale Arch. Silvia VIVIANI

Urbanistica

Arch. Annalisa PIRRELLO

Arch. Lucia NINNO

Pianificatore Devid ORLOTTI

PO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Allegato 4 Edifici schedati dei centri urbani

ADOZIONE
D.C.C. n. del

APPROVAZIONE
D.C.C. n. del

Nel presente Allegato sono riportate con il carattere azzurro (xxxxxx) le parti aggiunte e con il carattere barrato (~~xxxxx~~) le parti eliminate a seguito di accoglimento di osservazioni.

Edifici schedati dei centri urbani

Cerbaia

Scheda 1 - Via Napoli	2
Scheda 2 - Via Volterrana	3
Scheda 3 - EX FIENILE SULLA PESA	4
Scheda 4 - Piazza del monumento	5
Scheda 7 - Via Mameli	6

La Romola

Scheda 4 - Via I Maggio	8
---	---

Chiesanuova

Scheda 4 - Via Volterrana	10
Scheda 6 - Via Faltignano (interno)	11
Scheda 7 - Via Torino	12
Scheda 8 - Strada Provinciale Volterrana	13

Mercatale

Scheda 1 - Via dell'Olivo	15
Scheda 2 - Via dell'Olivo	16
Scheda 3 - Via dell'Olivo	17
Scheda 4 - Via dell'Olivo	18
Scheda 12 - Via Nunzi	19
Scheda 13 - Piazza del Popolo 46	20

San Casciano

Scheda 1 - Via di Vittorio	22
Scheda 2 - Via di Vittorio	23
Scheda 3 - Via San Francesco	24
Scheda 4 - Via Roma – Piazza della Repubblica – Piazza De Gasperi	25
Scheda 5 - Via XXVII Luglio	26
Scheda 6 - Via dei Fossi	27
Scheda 8 - Viale Giovanni Pascoli	28
Scheda 12 - Via Dante	29
Scheda 20 - Via Empolese	30
Scheda 21 - Via Empolese	31
Scheda 24 - Via XXVII Luglio	32
Scheda 25 - Piazzetta Simone Martini, n. 4	33
Scheda 26 - Piazzetta Simone Martini, n.2 e n.3	34
Scheda 27 - Strada Provinciale 12 Val di Pesa	35
Scheda 28 - Viale Pascoli	36

Quattrotrade

Scheda 1- Via Campoli	38
-----------------------	----

Scopeti

Scheda 1 - Via Scopeti	41
Scheda 2 - Via Scopeti 104/106/108 (Villa Vindravan)	42

Località La Biscondola/Pian del Melagrano (Mercatale)

Scheda 1 - via Grevigiana n. 65 (Rif. Catasto: Foglio. 57, Partt. 353 e 258)	44
--	----

S. Angelo in Vico l'Abate

Scheda 1 - Via Vicolabate 34	47
------------------------------	----

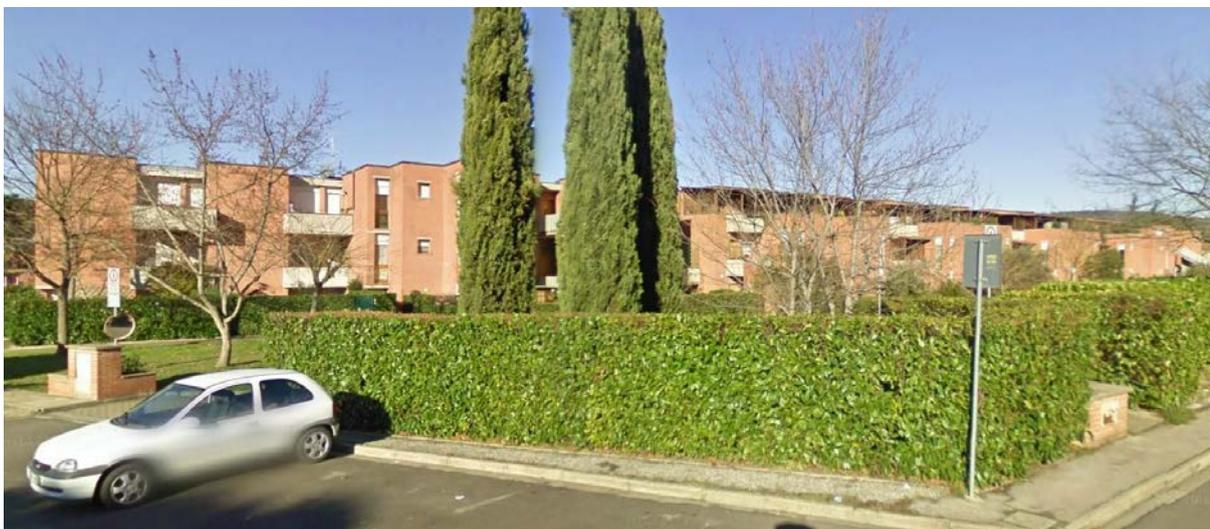
Località Casanuova Via Malafrasca

Scheda 1 - Via Malafrasca 244 (rif. Catasto: Foglio 90. Partt. 81, 83, 84)	49
--	----

Cerbaia

Scheda 1

Indirizzo: Via Napoli



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne a destinazione residenziale.

Tessuto di appartenenza:

[TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata.](#)

~~T3, Tessuto insediativo di assetto recente con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada~~

[Tipologie edilizie varie a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC - risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

Scheda 2

Indirizzo: Via Volterrana



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade.

Tessuto di appartenenza:

[TS - Tessuti urbani storici](#)

S5 Complesso di edifici o serie di edifici presenti all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani

Categorie

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna. Eventuali nuovi solai potranno essere realizzati esclusivamente al di sopra dell'ultimo piano esistente

RED2 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria e in allineamento degli edifici limitrofi esistenti nel rispetto delle distanze

Scheda 3

Indirizzo: EX FIENILE SULLA PESA



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade in quanto fienile testimonianza dell'antico edificato.

Tessuto di appartenenza:

[TR7 - Tessuto sfrangiato di margine](#)

~~T4 - Tessuti di recente formazione a tipologia edilizia mista pluripiano~~

[Tipologia mista pluripiano di recente realizzazione.](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

Scheda 4

Indirizzo: Piazza del monumento



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade.

Tessuto di appartenenza:

[TS - Tessuti urbani storici](#)

S3 Sono tessuti fortemente caratterizzati dalle capacità di indurre percezioni identitarie dovute alla coerenza dell'impianto e alla presenza di edifici e spazi pubblici che rappresentano trame consolidate storicamente. Gli edifici sono generalmente posizionati a filo strada a formare un fronte continuo. **Complesso di edifici o edificio presenti all'interno del tessuto storico riconducibili al periodo tra la fine dell'800 e inizio '900**

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria
MS – manutenzione straordinaria
RRC- risanamento conservativo e restauro
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.

Scheda 7

Indirizzo: Via Mameli



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

Tessuto di appartenenza:

[TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata](#)

~~T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.~~

[Tipologia villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

La Romola

Scheda 4

Indirizzo: ~~Via Volterrana~~ [Via I Maggio](#)



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

Tessuto di appartenenza:

[TR5 - Tessuto puntiforme](#)

~~T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.~~

[T1 – Tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

Chiesanuova

Scheda 4

Indirizzo: Via Volterrana



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade

Tessuto di appartenenza:

[TS - Tessuti urbani storici](#)

S5. Complesso di edifici o serie di edifici presenti all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna. Eventuali nuovi solai potranno essere realizzati esclusivamente al di sopra dell'ultimo piano esistente. .

AV4 sostituzione edilizia con possibilità di sopraelevazione di un piano salvo rispetto delle distanze dai confini, strade e pareti finestrate.

Scheda 6

Indirizzo: Via Faltignano (interno)



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade in quanto appartenente al tessuto storico originario

Tessuto di appartenenza:

[TR5 - Tessuto puntiforme](#)

~~T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.~~

[Tipologia villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria
MS – manutenzione straordinaria
RRC- risanamento conservativo e restauro
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

Scheda 7

Indirizzo: Via Torino



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade in quanto appartenente al tessuto storico originario

Tessuto di appartenenza:

[TR5 - Tessuto puntiforme](#)

~~T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.~~

[Tipologia villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria
MS – manutenzione straordinaria
RRC- risanamento conservativo e restauro
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

Scheda 8

Indirizzo: Strada Provinciale Volterrana



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio risultava utilizzato come scuola pubblica, ormai dismesso da tempo.
L'amministrazione comunale intende alienare il bene attraverso specifico bando.

Tessuto di appartenenza:

[TS - Tessuti urbani storici](#)

~~S2 - Tessuto aggregato di impianto e interesse storico che, per caratteristiche e per epoca di realizzazione, rappresenta il primo sviluppo del nucleo abitato originario lungo la viabilità principale. Il tessuto, i cui edifici si affacciano direttamente sulla strada, è compatto e non penetrabile, con botteghe e portoni di ingresso a piano terra, funzioni residenziali ai piani superiori e linee di gronda variabili.~~

[Complesso di edifici o edificio singolo di particolare interesse documentale](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

[RRC - restauro e risanamento conservativo](#)

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

E'ammessa la realizzazione di terrazze sulla copertura fronte tergale

Mercatale

Scheda 1

Indirizzo: Via dell'Olivo



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade in quanto appartenente al tessuto storico originario

Tessuto di appartenenza:

[TR5 - Tessuto puntiforme](#)

~~T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.~~

[Tipologia villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria
MS – manutenzione straordinaria
RRC- risanamento conservativo e restauro
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.

Scheda 2

Indirizzo: Via dell'Olivo



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade in quanto appartenente al tessuto storico originario

Tessuto di appartenenza:

[TR5 - Tessuto puntiforme](#)

~~T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.~~

[Tipologia villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria
MS – manutenzione straordinaria
RRC- risanamento conservativo e restauro
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

Scheda 3

Indirizzo: Via dell'Olivo



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

Tessuto di appartenenza:

[TR5 - Tessuto puntiforme](#)

~~T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.~~

[Tipologia villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

Scheda 4

Indirizzo: Via dell'Olivo



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

Tessuto di appartenenza:

[TR5 - Tessuto puntiforme](#)

~~T2 Tessuto a bassa densità con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia a villino monofamiliare con altezza non superiore a due piani sito in lotto di pertinenza privato. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.~~

[Tipologia villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria
MS – manutenzione straordinaria
RRC- risanamento conservativo e restauro
REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

Scheda 12

Indirizzo: Via Nunzi



Descrizione elementi caratterizzanti:

Fabbricato realizzato negli anni cinquanta del Novecento, con caratteristiche che, per materiali e composizione architettonica, non rispondono alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade.

Tessuto di appartenenza:

[TS - Tessuti urbani storici](#)

CS Ambiti di centri storici

[Grado di intervento 5](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.

AV2 – ampliamento in sopraelevazione

AV4 – sostituzione edilizia con sopraelevazione di un piano rispettando gli allineamenti con gli edifici limitrofi esistenti

Scheda 13

Indirizzo: Piazza del Popolo 46



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per epoca di realizzazione, materiale e composizione architettonica, corrisponde pienamente alle caratteristiche tipologiche del tessuto storico

Tessuto di appartenenza:

TS - Tessuti urbani storici

CS Ambiti di centri storici

Grado di intervento 2

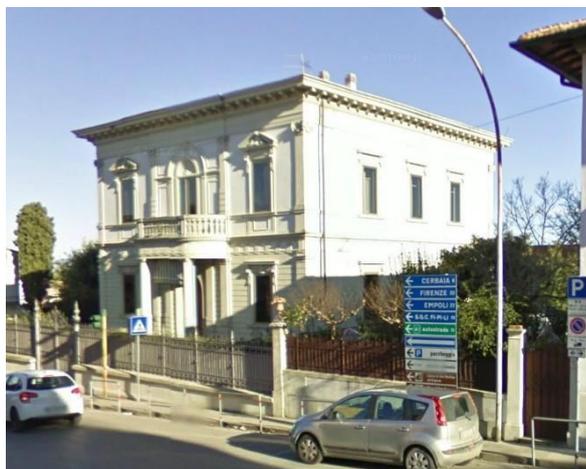
Categorie di intervento ammesse:

Oltre gli interventi ammessi nel tessuto di appartenenza è consentita la trasformazione del pergolato mediante realizzazione di un vano chiuso da utilizzare come corridoio di distribuzione ai vari ambienti interni. La superficie edificabile (SE) di tale vano chiuso è pari a 40 mq.

San Casciano

Scheda 1

Indirizzo: Via di Vittorio



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica risponde alle specifiche di appartenenza del tessuto in cui ricade ma presenta particolari caratteristiche di pregio da tutelare

Tessuto di appartenenza:

[TS - Tessuti urbani storici](#)

~~S5 Sono tessuti risalenti al primo novecento, caratterizzati da complessi lineari di edifici non sempre arretrati dal filo strada e interrotti da vuoti di separazione che permettono permeabilità visiva con il retro dei lotti. Le destinazioni hanno carattere misto, con pochi sporti commerciali e garages a piano terra e residenziale prevalente agli altri piani.~~

[Complesso di edifici o serie di edifici presenti all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista compatti o intervallati da vuoti urbani](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione delle volumetrie complessive dell'edificio e alterazione del prospetto principale e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc. Sui prospetti laterali sono consentite limitate alterazioni finalizzate al miglioramento funzionale dell'edificio.

Scheda 2

Indirizzo: Via di Vittorio



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio che per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica non risponde alle specifiche di appartenenza al tessuto storico

Tessuto di appartenenza:

[T.R.8 - Tessuto lineare](#)

~~T1 Tessuti formatosi a ridosso e all'esterno dei centri storici di recente realizzazione, a densità medio-bassa con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia di recente realizzazione composto da edifici con tipologia a palazzina mono e plurifamiliare, isolati nel lotto e generalmente non superiori ai tre piani. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale~~

~~Tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto~~

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.

Scheda 3

Indirizzo: Via San Francesco



Descrizione elementi caratterizzanti:

Torre piezometrica da tutelare per le rilevanti caratteristiche architettoniche e strutturali

Tessuto di appartenenza:

IC [Aree per](#) attrezzature di interesse comune

Categorie di intervento ammesse:

Gli interventi dovranno essere mirati alla conservazione degli elementi architettonici e strutturali caratterizzanti l'edificio

MO – manutenzione ordinaria

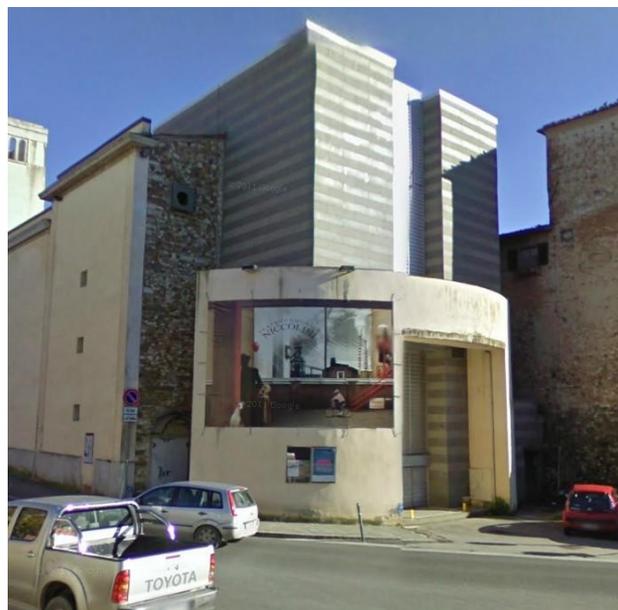
MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc

Scheda 4

Indirizzo: Via Roma – Piazza della Repubblica – Piazza De Gasperi



Descrizione elementi caratterizzanti:

Teatro Niccolini edificio di grande valore storico ed architettonico con rilevanti elementi di pregio interni ed esterni

Tessuto di appartenenza:

CLU attrezzature di interesse culturale **culturali**

Categorie di intervento ammesse:

Gli interventi dovranno essere mirati alla conservazione ed al restauro degli elementi architettonici, pittorici e strutturali caratterizzanti l'edificio. Non sono ammessi interventi che snaturino la composizione architettonica delle volumetrie esistenti.

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc

Scheda 5

Indirizzo: Via XXVII Luglio



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

Tessuto di appartenenza:

[TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati](#)

~~T1 Tessuti formatosi a ridosso e all'esterno dei centri storici di recente realizzazione, a densità medio-bassa con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia di recente realizzazione composto da edifici con tipologia a palazzina mono e plurifamiliare, isolati nel lotto e generalmente non superiori ai tre piani. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.~~

[Tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.

Scheda 6

Indirizzo: Via dei Fossi



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

Tessuto di appartenenza:

[TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati](#)

~~T1 Tessuti formatosi a ridosso e all'esterno dei centri storici di recente realizzazione, a densità medio-bassa con matrice insediativa diffusa caratterizzato da tipologia edilizia di recente realizzazione composto da edifici con tipologia a palazzina mono e plurifamiliare, isolati nel lotto e generalmente non superiori ai tre piani. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.~~

[T4 - Tipologia mista pluripiano di recente realizzazione.](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

Scheda 8

Indirizzo: Viale Giovanni Pascoli



Descrizione elementi caratterizzanti:

Per l'epoca di realizzazione, materiali e composizione architettonica documenta la tipologia di edifici risalenti ai primi del novecento

Tessuto di appartenenza:

[TS - Tessuti urbani storici](#)

[CS - Ambito di Centro Storico](#)

Grado 4 di intervento nel Centro Storico

Categorie di intervento ammesse:

Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche architettoniche. La destinazione d'uso deve tendere all'eliminazione dell'attuale attività che per sua ubicazione è incongrua al tessuto di appartenenza

Scheda 12

Indirizzo: Via Dante



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

Tessuto di appartenenza:

[TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati](#)

~~T3- Tessuto composto da interventi prevalentemente unitari riconducibili ad un disegno generale omogeneo. Le tipologie edilizie prevalenti sono l'edificio in linea pluripiano e la schiera a massimo due piani. La destinazione è prevalentemente residenziale.~~

[Tipologie edilizie varie a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria](#)

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

[RRC - restauro e risanamento conservativo](#)

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna.

Scheda 20

Indirizzo: Via Empolese



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

Tessuto di appartenenza:

~~IC - attrezzature di interesse collettivo~~

SC - aree per l'istruzione

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

Scheda 21

Indirizzo: Via Empolese



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio di elevata qualità architettonica fortemente caratterizzato da progettazione unitaria e studio delle distribuzioni volumetriche interne ed esterne a destinazione residenziale.

Tessuto di appartenenza:

~~DO - Sono zone interne ai centri abitati, con rapporto saturo fra volumi edificati e area, ove sono presenti edifici destinati ad attività produttive con spazi liberi pertinenziali.~~

[TPS- TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA.](#)

[TPS1- Tessuto a proliferazione produttiva lineare](#)

[D0 - Aree industriali ed artigianali esistenti all'interno di aree prevalentemente residenziali.](#)

Categorie di intervento ammesse:

Se ne impedisce la demolizione e ricostruzione e dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici e volumetrici che lo rendono caratteristico per l'epoca di realizzazione.

Scheda 24

Indirizzo: Via XXVII Luglio



Descrizione elementi caratterizzanti:

L'Edificio, ad attuale destinazione residenziale e commerciale, è composto da due piani fuori terra di cui il piano superiore viene utilizzato ad uso abitativo. Il linguaggio architettonico è frutto dell'utilizzo che dell'edificio viene fatto con particolare riferimento al piano terra caratterizzato da ampie aperture finestrate proprie dell'attività commerciale. Il resede di pertinenza viene utilizzato come deposito dei prodotti commercializzabili

Tessuto di appartenenza:

[TR8 - Tessuto lineare](#)

T1 – Tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

D4 – Aree della media distribuzione commerciale esistenti

Categorie di intervento ammesse:

[Oltre a quanto ammesso dalle categorie di intervento relativa ai tessuti di appartenenza](#), Al fine del riordino del resede di pertinenza dell'attività esistente al piano terra, è consentita, oltre a quanto previsto dallo specifico tessuto, la realizzazione di un locale deposito nel resede di pertinenza mediante chiusura della tettoia esistente.

Nello specifico dovranno essere verificate le distanze dai confini e dagli immobili esistenti ed utilizzati materiali leggeri.

H max: 3,5 m

Superficie coperta max: 30 mq

Scheda 25

Indirizzo: Piazzetta Simone Martini, n. 4



Descrizione elementi caratterizzanti:

L'immobile, di proprietà dell'Arciconfraternita della Misericordia fa parte della compagine architettonica della Chiesa di Santa Maria al Prato e presenta un impianto planimetrico a corte costituito da due livelli fuori terra, giustapposto alla chiesa sul lato sud-ovest. L'edificio è destinato a sede operativa della Misericordia e primo soccorso. Adiacente al suddetto immobile si trova l'edificio di proprietà dell'Istituto delle suore di Maria Consolatrice che si presenta con un impianto planimetrico ad "elle" costituito da due piani fuori terra oltre ad un giardino ad ovest e cortile ad est, confinante con quello della Arciconfraternita della Misericordia.

Tessuto di appartenenza:

TS: tessuto urbano storico. CS: centri storici.

CU- Attrezzature religiose

Categorie di intervento ammesse:

Oltre a quanto ammesso dalle categorie di intervento relativa ai tessuti di appartenenza, Al fine di creare altri ambienti idonei per la permanenza dei medici e volontari ed incrementare gli ambienti per ambulatori e sale di attesa per il punto di primo soccorso e disporre di spazi per l'organizzazione funzionale della sede operativa della Misericordia è consentita l'addizione volumetrica all'interno del cortile di pertinenza di proprietà dell'Arciconfraternita della Misericordia e del cortile di pertinenza dell'immobile dell'Istituto delle suore di Maria Consolatrice, secondo i seguenti parametri:

addizione volumetrica

Superficie Edificabile (SE) max. 60 mq.

Altezza del Fronte (HF): 3 ml.

Numero piani fuori terra: un piano

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei parametri igienico sanitari con verifica estesa anche ai locali esistenti. Il nuovo volume dovrà garantire il rispetto delle distanze minime di legge. Dovranno essere impiegati materiali leggeri quali ad esempio legno e vetro utilizzati con modalità tali da consentire la rimovibilità in caso di cessata utilizzazione e/o perdita dell'interesse comune. I volumi realizzati dovranno risultare pertanto indipendenti dal fabbricato principale esistente, sia dal punto di vista strutturale che impiantistico.

Considerato il tessuto storico di rilevante valore l'intervento dovrà garantire un attento studio di inserimento paesaggistico e architettonico.

Per l'intervento dovrà essere stipulata apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale

Scheda 26

Indirizzo: Piazzetta Simone Martini, n.2 e n.3



Descrizione elementi caratterizzanti:

L'immobile presenta un impianto planimetrico ad "elle" costituito da due livelli fuori terra. Il corpo di fabbrica in cui si trovano gli ingressi principali, con copertura a capanna, si sviluppa lungo piazzetta Simone Martini, tra la Chiesa di Santa Maria al Prato a sud-est ed un edificio con prevalente destinazione residenziale posto in via Morrocchesi, a nord-ovest. Il secondo corpo di fabbrica, con unica falda di copertura, si estende in direzione sud-ovest, in adiacenza ad altri edifici posti lungo viale Tommaso Corsini. Da segnalare inoltre la presenza di due resedi di pertinenza esterna: il giardino ad ovest ed il cortile ad est. L'immobile è adibito a scuola dell'infanzia al piano terreno ed a residenza delle suore al piano primo.

Tessuto di appartenenza:

TS: tessuto urbano storico. **CS:** centri storici.

IC – Aree per attrezzature di interesse comune

Categorie di intervento ammesse:

Oltre a quanto ammesso dalle categorie di intervento relativa ai tessuti di appartenenza, Al fine di creare una struttura per l'infanzia in grado di accogliere anche i bambini più piccoli e soddisfare le esigenze di spazi per l'Arciconfraternita è consentita una addizione volumetrica all'interno del giardino di pertinenza dell'edificio in oggetto secondo i seguenti parametri:

Superficie Edificabile (SE) max. 320 mq. (dei quali 165 mq al piano terra e 155, al primo piano)

Altezza del Fronte (HF): 7 ml.

Numero piani fuori terra: 2 piani

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei parametri igienico sanitari con verifica estesa anche ai locali esistenti. A tal proposito potrà essere realizzato un cortile interno. Il nuovo volume dovrà garantire il rispetto delle distanze minime di legge. Dovranno essere impiegati materiali leggeri quali ad esempio legno e vetro utilizzati con modalità tali da consentire la rimovibilità in caso di cessata utilizzazione e/o perdita dell'interesse comune. I volumi realizzati dovranno risultare pertanto indipendenti dal fabbricato principale esistente, sia dal punto di vista strutturale che impiantistico.

Considerato il tessuto storico di rilevante valore l'intervento dovrà garantire un attento studio di inserimento paesaggistico e architettonico.

Per l'intervento dovrà essere stipulata apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale

Scheda 27

Indirizzo: Strada Provinciale 12 Val di Pesa



Descrizione elementi caratterizzanti:

L'edificio ricade all'interno del centro abitato di San Casciano capoluogo e costituisce una testimonianza dell'edificazione rurale in uscita dal vecchio nucleo abitato di San Casciano. Le attuali condizioni ne stanno compromettendo il valore, determinando altresì effetti negativi che si estendono sia alla viabilità sia al tessuto circostante.

Tessuto di appartenenza:

TR2: tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati.

T1 – Tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

Categorie di intervento ammesse:

MO - manutenzione ordinaria

MS - manutenzione straordinaria

RRC - restauro e risanamento conservativo

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

REV3 - ristrutturazione edilizia conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio esistente

REV4 – ristrutturazione edilizia conservativa comportante modifica della sagoma

RED1 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele

RED2 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria

RED3 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva finalizzata al ripristino

Scheda 28

Indirizzo: Viale Pascoli



Categorie di intervento ammesse:

Nei tessuti con grado di intervento 6 alla lettera a)

UNITA' EDILIZIE FRONTEGGIANTE IL VIALE PASCOLI

Presenza di degrado urbanistico e di fragilità paesaggistica per l'adiacenza alle mura castellane.

Sono consentiti, attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato, i seguenti interventi:

- demolizione delle colonne esistenti con possibilità di costruzione di un edificio a destinazione commerciale adibito alla somministrazione con i seguenti parametri:

SE= 70 mq;

H max 3m

- interventi di ristrutturazione conservativa fino alla REV3 dell'immobile esistente parzialmente interrato;

L'intervento dovrà rispettare le distanze dai confini e dalle pareti finestrate nel rispetto delle normative vigenti;

Considerata l'ubicazione in prossimità delle mura, la progettazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica, risparmio energetico e studio paesaggistico.

Contestualmente all'intervento sopra detto le altre aree ubicate all'interno del comparto, dovranno essere riqualificate lasciando idonei spazi di uso pubblico finalizzati agli interventi di risanamento e restauro delle mura da parte dell'Amministrazione Comunale.

Quattrotrade

Scheda 1

Indirizzo: Via Campoli



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio situato in territorio aperto ma con destinazione produttiva/commerciale.

Edifici situati in territorio aperto con destinazione mista. Edificio principale situato su Via Campoli a destinazione residenziale, edifici tergalì a destinazione commerciale.

Tessuto di appartenenza:

Territorio Aperto

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

REV2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

~~AV1 o in alternativa AV2 per un massimo di 50 mq di SE finalizzati al completamento funzionale dell'edificio~~

Per gli edifici a destinazione commerciale sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

REV4 - funzionale al riutilizzo della SE della veranda esistente mediante trasformazione in loggia;

AV 2 - ampliamento in sopraelevazione per una superficie edificabile (SE) non superiore al 50% della Superficie edificata (SE) esistente.

Scopeti

Scheda 1

Indirizzo: Via Scopeti



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio situato in territorio aperto ma con destinazione turistico-ricettiva.

Tessuto di appartenenza:

Territorio Aperto

Categorie di intervento ammesse:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRC- risanamento conservativo e restauro

REV1 - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi, ecc.

AV1 per un massimo di 50 mq di SE finalizzati al completamento funzionale dell'edificato

In ogni caso dovrà essere salvaguardato il tracciato della viabilità minore che interessa le aree pertinenziali. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Scheda 2

Indirizzo: Via Scopeti 104/106/108



Descrizione elementi caratterizzanti:

Complesso di edifici situato in territorio aperto composto dalla Villa Vrindavana, dalla veranda, dal piazzale, dalla Cappella e da altri manufatti e annessi (v. scheda del Quadro Conoscitivo del Piano Operativo n. 5095 - Allegato 5 e scheda SNC 5 - Allegato 3 delle NTA).
La Villa si caratterizza per un avere rilevante valore storico - architettonico e paesaggistico.

Tessuto di appartenenza:

Territorio Aperto

Categorie di intervento ammesse:

Oltre agli interventi consentiti dall'art. 132 delle NTA rispetto allo specifico valore attribuito ai singoli edifici, è consentita, previa sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale la realizzazione dei manufatti richiesti funzionali all'attività religiosa esistente, salvo verifica di fattibilità rispetto alle pericolosità e vincoli presenti sulle aree di intervento, la realizzazione dei seguenti manufatti:

- manufatto per il ricovero mucche di 240 mq di SE con HU 3,00 ml;
- manufatto per uso legnaia di 250 mq di SE con HU di 2,40 ml;

Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno, semplicemente infissi al suolo, con caratteristiche di decostruibilità e strettamente legati all'attività. In caso di dismissione dell'attività i manufatti dovranno essere rimossi ripristinando l'area.

E' ammessa la possibilità di realizzazione delle SE sopra elencate anche in più edifici purché nei limiti della Se massima ammessa.

Località La Biscondola / Pian del Melagrano

Scheda 1

Indirizzo: via Grevigiana n. 65 (Rif. Catasto: Foglio 57, Partt. 353 e 258)



Descrizione elementi caratterizzanti:

Edificio di recente costruzione ancora al rustico realizzato con Piano di Recupero che ne prevedeva la destinazione d'uso a carattere turistico – ricettivo.

Tessuto di appartenenza:

Territorio Aperto

Categorie di intervento ammesse:

Per l'edificio si ammette la destinazione d'uso turistico-ricettiva e la destinazione d'uso direzionale e di servizio finalizzata all'eventuale realizzazione di una struttura socio sanitaria - RSA.

Le Categorie di intervento ammesse sono:

M: manutenzione ordinaria e straordinaria;

RRC: restauro e risanamento conservativo;

Ristrutturazione Conservativa REV1, REV2, REV3 e REV4;

Ampliamento in aderenze orizzontale del 10% della SE esistente alla data di adozione del PO.

S. Angelo in Vico l'Abate

Scheda 1

Indirizzo: Via Vicolabate 34



Descrizione elementi caratterizzanti:

Complesso di edifici situato in territorio aperto composto dalla Chiesa, dalla canonica, dalla fattoria e da un annesso agricolo (v. scheda del Quadro Conoscitivo del Piano Operativo n. 2046- Allegato 5 delle NTA).

La Chiesa e la canonica si caratterizzano per avere un rilevante valore storico - architettonico e paesaggistico.

Nella Scheda n 2046 dell'Allegato 5 della NTA del PO all'annesso agricolo (D) è attribuito un valore "scarso" ed alla fattoria (C) un valore medio.

Tessuto di appartenenza:

Territorio Aperto

Categorie di intervento ammesse:

Oltre agli interventi consentiti dall'art. 132 delle NTA rispetto allo specifico valore attribuito ai singoli edifici, è consentita, la realizzazione di pergolati utili allo svolgimento delle attività dell'associazione "Associazione Sant'Angelo APS" sia nel resede degli edifici esistenti sia attaccati alle facciate purché realizzati con progettazione e materiali coerenti con l'edificio di valore e salvo preventivo nulla osta della Soprintendenza.

Oltre alla destinazione d'uso esistente, è consentito l'utilizzo come casa per ferie, agricole ed ad esse connesse, di tipo didattico, di servizio, di lavorazione e commercializzazione di prodotti locali.

Località Casanuova
Via Malafrasca

Scheda 1

Indirizzo: Via Malafrasca 244 (rif. Catasto: Goglio 90. Partt. 81, 83, 84)



Descrizione elementi caratterizzanti:

I tre edifici, utilizzati come annessi al Maneggio posto in via Malafrasca 244, sono censiti alla Scheda n. 6121 dell'Allegato 5 della NTA del PO; in tale scheda ai tre manufatti viene attribuito un valore "scarso".

Tessuto di appartenenza:

Territorio Aperto

Categorie di intervento ammesse:

Oltre agli interventi consentiti dall'art. 132 delle NTA rispetto allo specifico valore attribuito ai singoli edifici, è consentita, la realizzazione, in ampliamento dell'attività esistente, di:

- un manufatto da destinare a box per i cavalli di 96 mq di superficie edificabile (SE);
- una tettoia per il rimessaggio del fieno di 45 mq di superficie coperta.

La realizzazione dei due manufatti è ammessa salvo verifica di fattibilità rispetto alle pericolosità e vincoli presenti sulle aree di intervento.

I due manufatti dovranno essere realizzati in legno, semplicemente infissi al suolo, con caratteristiche di decostruibilità e strettamente legati all'attività esistente. In caso di dismissione dell'attività i manufatti dovranno essere rimossi ripristinando l'area.