



PO COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA



COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

APPROVATO CON D.C.C N. 8 DEL 14/02/2022 – BURT N. 11 DEL 16/03/2022

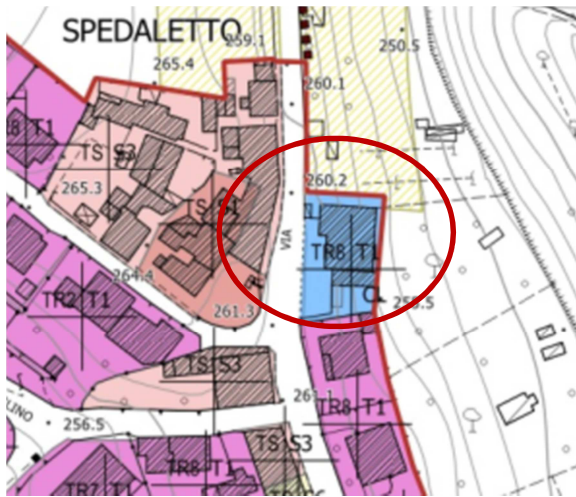
RETTIFICA ERRORI MATERIALI (Art. 21 L.R. 65/2014)

ELABORATO DI SINTESI

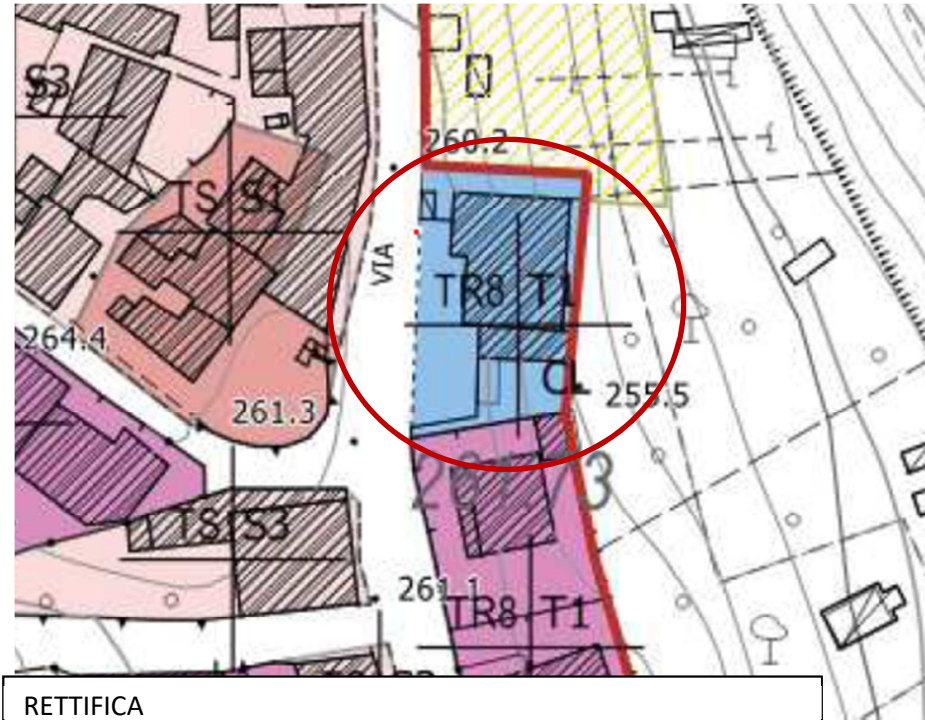
INDICE RETTIFICHE

- **TAVOLA PO_PO_07_Centri Urbani_Spedaletto-S_Andrea in Percussina-Montecapri - Pag. n.3**
- **TAVOLA PO_PO_09_01_TerritorioAperto_sud - Pag. n.4**
- **Scheda ATPA 3_1 DELL'ALLEGATO 1 DELLE NTA - Pag. n.5**
- **Scheda n. 5005 DELL'ALLEGATO 5 DELLE NTA - Pag. n.8**
- **Scheda n. 66 DELL'ALLEGATO 3 DELLE NTA - Pag. n. 10**
- **RELAZIONE ILLUSTRATIVA PAG. 49 E 50 - Pag. n. 11**

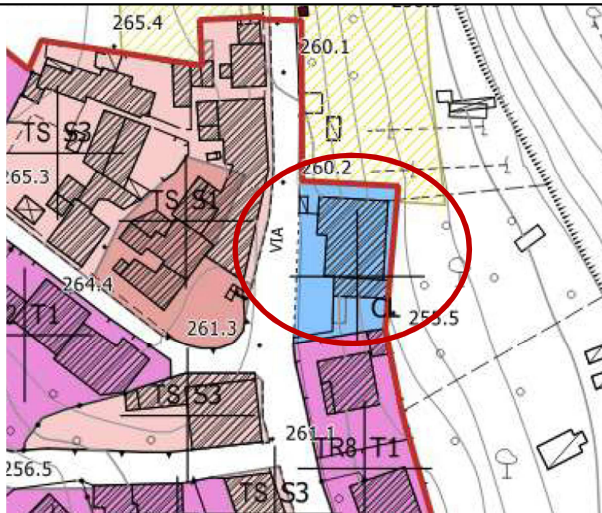
PO_PO_07_Centri Urbani_Spedaletto-S_Andrea in Percussina-Montecapri – ESTRATTO



Elaborato redatto successivamente alla deliberazione n. 3 del 25/01/2021 di controdeduzione alle osservazioni ed inviato alla Conferenza paesaggistica art. 21 del PIT/PPR



RETTIFICA



Elaborato approvato con deliberazione n. 8 del 14/02/2022 e pubblicato sul BURT

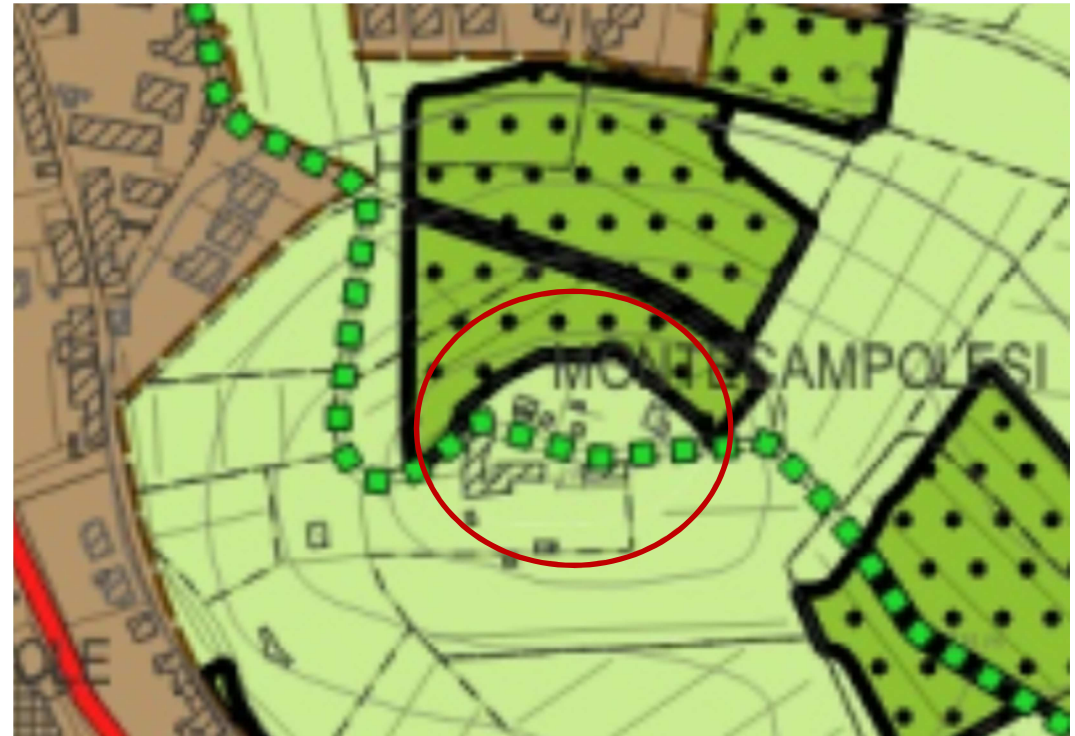
TAVOLA PO_PO_09_01_TerritorioAperto_sud



Elaborato redatto successivamente alla deliberazione n. 3 del 25/01/2021 di controdeduzione alle osservazioni ed inviato alla Conferenza paesaggistica art. 21 del PIT/PPR



Elaborato approvato con deliberazione n. 8 del 14/02/2022 e pubblicato sul BURT



RETTIFICA

Scheda ATPA 3_1 DELL'ALLEGATO 1 DELLE NTA

ATPA3.1 - MONTEFIRIDOLFI - RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO (AMBITO DI ATERRAGGIO)

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area oggetto di intervento è ubicata nella frazione di Montefiridolfi, sul margine ovest dell'edificato ed a contatto con il territorio aperto.

L'intervento previsto è finalizzato alla ridefinizione del margine urbano ed alla razionalizzazione della viabilità esistente. E' prevista infatti la realizzazione di una nuova viabilità che da Via dell'Olmo si ricongiunga alla viabilità esistente a nord utilizzando un'area di proprietà dell'Amministrazione comunale.

Il progetto dovrà prevedere l'utilizzo dell'area a contatto con il territorio aperto per la realizzazione di un giardino pubblico e di un'area permeabile di filtro fra la campagna e il nuovo edificato.

Il nuovo fabbricato dovrà integrarsi con l'edificato esistente mantenendone quanto più possibile gli allineamenti.

Le quantità previste per la realizzazione dei nuovi fabbricati, così come riportate nella tabella dei dati dimensionali della presente scheda, sono attuabili esclusivamente attraverso operazioni di trasferimento volumetrico previste dal Piano Operativo (aree di "decollo" e di "atterraggio" di cui all'art.135 delle NTA.)

Prescrizioni specifiche:

- Dovrà essere mantenuta la visuale sul territorio aperto da via dell'Olmo ed in corrispondenza con il nuovo verde pubblico.

- Sul fronte sud lungo via dell'Olmo, al margine dell'area da adibire a parcheggio pubblico, dovrà essere realizzata una schermatura vegetazionale costituita da alberature autoctone.

- La nuova strada dovrà essere realizzata in forme e con modalità che si adattino alla sua collocazione in aderenza al territorio aperto del quale costituisce il confine. Dovrà inoltre prevedere un marciapiede con affaccio panoramico verso la campagna.

- L'intervento dovrà prevedere opere utili al ricongiungimento con la viabilità esistente.

- Lungo la via dell'Olmo è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico che sia di servizio anche alla parte più storica dell'insediamento.

- L'intervento dovrà prevedere interventi di riqualificazione del tratto di via dell'Olmo dall'innesto con la strada di nuova realizzazione e il centro storico.



Elaborato redatto successivamente alla deliberazione n. 3 del 25/01/2021 di controdeduzione alle osservazioni ed inviato alla Conferenza paesaggistica art. 21 del PIT/PPR

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.009 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 1.000 mq.

- N. piani: 2 piani fuori terra

- Altezza del fronte (HF): 7,50 ml.

Standard

- verde pubblico: 400 mq.

- parcheggio pubblico: 200 mq.

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area oggetto di intervento riguarda il margine urbanizzato di Mercatale lungo via Antonio Gramsci e risulta a contatto con un insediamento residenziale unitario contemporaneo, con il tessuto storicizzato e il territorio aperto.

L'intervento è finalizzato alla ricomposizione e completamento del tessuto urbano esistente, con un incremento delle dotazioni e dei servizi per il centro abitato.

Il progetto dovrà curare in particolar modo il rapporto figurativo e percettivo con Villa Nunzi, mantenendo le visuali oggi esistenti anzi, valorizzandole attraverso la progettazione accurata degli spazi aperti.

L'intervento prevede:

- La realizzazione di un ampio spazio a verde pubblico attrezzato, al fine di costituire un filtro con Villa Nunzi.
- La realizzazione di una piazza pavimentata in prossimità di via Gramsci con funzione di spazio aggregativo.
- La realizzazione di un percorso pedonale di collegamento fra via Gramsci ed il nuovo intervento.
- La realizzazione di una nuova viabilità pubblica di collegamento con via Molamezza al fine di risolvere le problematiche di traffico di circoscrizione del centro abitato.

Le quantità previste per la realizzazione dei nuovi fabbricati, così

come riportate nella tabella dei dati dimensionali della presente scheda, sono attuabili esclusivamente attraverso operazioni di trasferimento volumetrico previste dal Piano Operativo (aree di "decollo" e "atterraggio" di cui all'art.135 delle NTA.)

Prescrizioni specifiche

- Dovrà essere realizzato il verde pubblico direttamente accessibile da via Gramsci.
- Dovrà essere garantito il mantenimento del corridoio prospettico di villa Nunzi, delimitato dalle alberature esistenti.
- Dovrà essere realizzato un percorso pedonale che consenta l'attraversamento dell'area e la riconnessione con il viale di accesso alla Villa Nunzi.
- Oltre al verde pubblico dovrà essere realizzato uno spazio pavimentato (piazzetta) belvedere.
- In corrispondenza del margine nord dell'area di localizzazione del parcheggio dovrà essere messa a dimora una schermatura vegetazionale costituita da alberature autoctone.

- La progettazione dei nuovi volumi e della strada dovrà attentamente valutare la localizzazione e l'ingombro dei nuovi volumi al fine di valutarne la relazione con il tessuto storico e con l'affaccio sul territorio aperto.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.009 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 1.000 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,50 ml.

Standard

- verde pubblico: 400 mq.
- parcheggio pubblico: 200 mq.

LEGENDA

- Area interessata dagli interventi edilizi
- Area localizzazione parcheggi pubblici
- Area pubblica pavimentata
- Verde pubblico
- Area permeabile/Area a Verde
- Fascia ripariale - bosco
- Edificio esistente da mantenere
- Fabbricato da recuperare (restauro)
- Allineamento fronte costruito
- Percorso pedonale
- Coni visivi/visuale da mantenere
- Schermatura vegetazionale
- Tracciato stradale
- Filari
- Sistemazione strada esistente
- Oliveto/Vigneto

ATPA
3.1

AT - Aree di trasformazione

Elaborato approvato con deliberazione n. 8 del 14/02/2022 e pubblicato sul BURT

L'area oggetto di intervento è ubicata nella frazione di Montefindolfi, sul margine ovest dell'edificato ed a contatto con il territorio aperto.

L'intervento previsto è finalizzato alla ridefinizione del margine urbano ed alla razionalizzazione della viabilità esistente. E' prevista infatti la realizzazione di una nuova viabilità che da Via dell'Olmo si ricongiunge alla viabilità esistente a nord utilizzando un'area di proprietà dell'Amministrazione comunale.

Il progetto dovrà prevedere l'utilizzo dell'area a contatto con il territorio aperto per la realizzazione di un giardino pubblico e di un'area permeabile di filtro fra la campagna e il nuovo edificato.

Il nuovo fabbricato dovrà integrarsi con l'edificato esistente mantenendone quanto più possibile gli allineamenti.

Le quantità previste per la realizzazione dei nuovi fabbricati, così come riportate nella tabella dei dati dimensionali della presente scheda, sono attuabili esclusivamente attraverso operazioni di trasferimento volumetrico previste dal Piano Operativo (aree di "decollo" e di "atterraggio" di cui all'art.135 delle NTA.)

Prescrizioni specifiche:

- Dovrà essere mantenuta la visuale sul territorio aperto da via dell'Olmo ed in corrispondenza con il nuovo verde pubblico.

- Sul fronte sud lungo via dell'Olmo, al margine dell'area da adibire a parcheggio pubblico, dovrà essere realizzata una schermatura vegetazionale costituita da alberature autoctone.

- La nuova strada dovrà essere realizzata in forme e con modalità che si adattino alla sua collocazione in aderenza al territorio aperto del quale costituisce il confine. Dovrà inoltre prevedere un marciapiede con affaccio panoramico verso la campagna.

- L'intervento dovrà prevedere opere utili al ricongiungimento con la viabilità esistente.

- Lungo la via dell'Olmo è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico che sia di servizio anche alla parte più storica dell'insediamento.

- L'intervento dovrà prevedere interventi di riqualificazione del tratto di via dell'Olmo dall'innesto con la strada di nuova realizzazione e il centro storico.

- La progettazione dei nuovi volumi e della strada dovrà attentamente valutare la localizzazione e l'ingombro dei nuovi volumi al fine di valutare la relazione con il tessuto storico e con l'affaccio sul territorio aperto.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.009 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 1.000 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,50 ml.

Standard

- verde pubblico: 400 mq.
- parcheggio pubblico: 200 mq.

ATPA
3.1

LEGENDA

- Area interessata dagli interventi edilizi
- Area localizzazione parcheggi pubblici
- Area pubblica pavimentata
- Verde pubblico
- Area permeabile/Area a Verde
- Fascia ripariale - bosco
- Edificio esistente da mantenere
- Fabbricato da recuperare (restauro)
- Allineamento fronte costruito
- Percorso pedonale
- Coni visivi/visuale da mantenere
- Schermatura vegetazionale
- Tracciato stradale
- Filari
- Sistemazione strada esistente
- Oliveto/Vigneto

AT - Aree di trasformazione

Scheda n. 5005 DELL'ALLEGATO 5 DELLE NTA

COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA - PIANO OPERATIVO -
QUADRO CONOSCITIVO

Analisi del Patrimonio edilizio nel territorio aperto

Responsabile del progetto: *prof. Arch. GLIAN FRANCO DI PIETRO*
Collaboratori: *arch. D. Donatini, arch. R. Monaci, arch. G. Pessina*

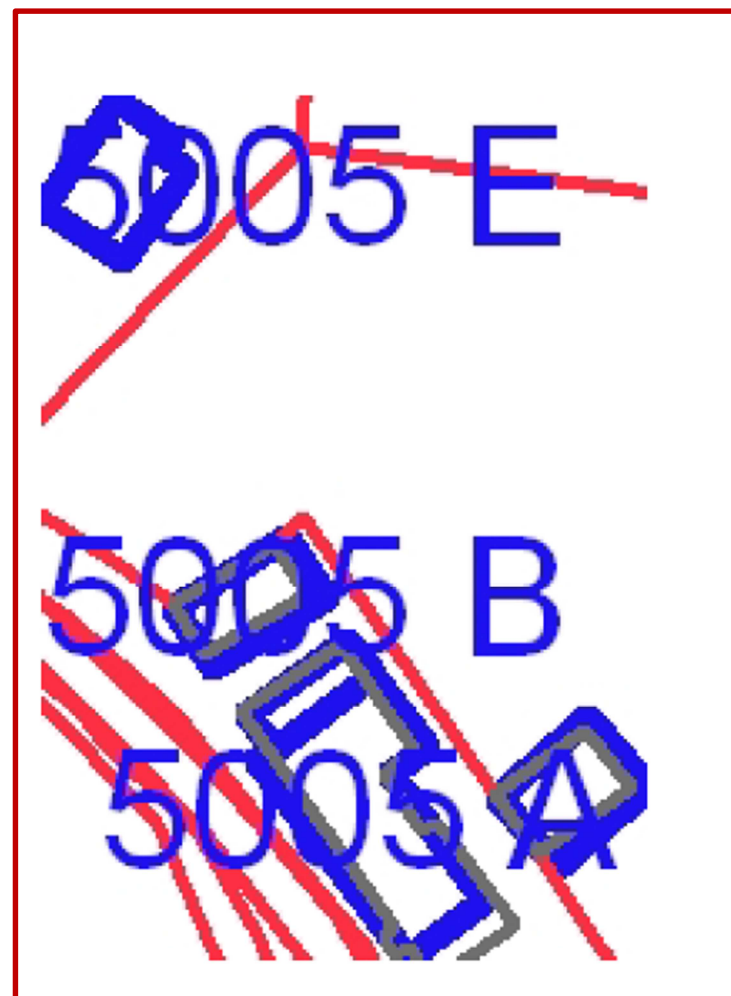
SCHEDA N. 5005

Toponimo ed indirizzo (S. Giorgio) Via Empolese 236/236a

Schede 1985: n. 05/8-9-10

CTR 1:5000: foglio n. 275101

NCT: foglio/particella 20/53:20/50:20/48



Elaborato approvato con deliberazione n. 8 del 14/02/2022 e
pubblicato sul BURT

COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA - PIANO OPERATIVO -
QUADRO CONOSCITIVO

Analisi del Patrimonio edilizio nel territorio aperto

Responsabile del progetto: prof. Arch. GLIAN FRANCO DI PIETRO
Collaboratori: arch. D. Donatini, arch. R. Monaci, arch. G. Pessina

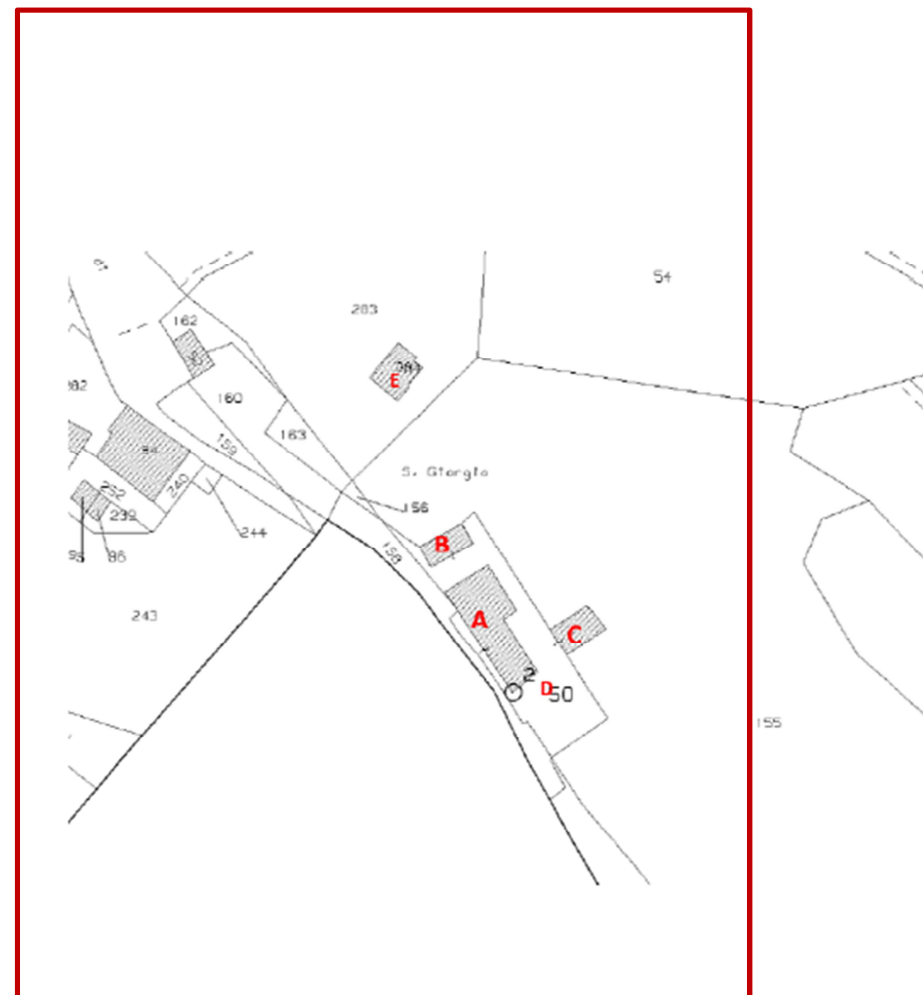
SCHEDA N. 5005

Toponimo ed indirizzo (S. Giorgio) Via Empolese 236/236a

Schede 1985: n. 05/ 8-9-10

CTR 1:5000: foglio n. 275101

NCT: foglio/particella 20/53:20/50:20/48



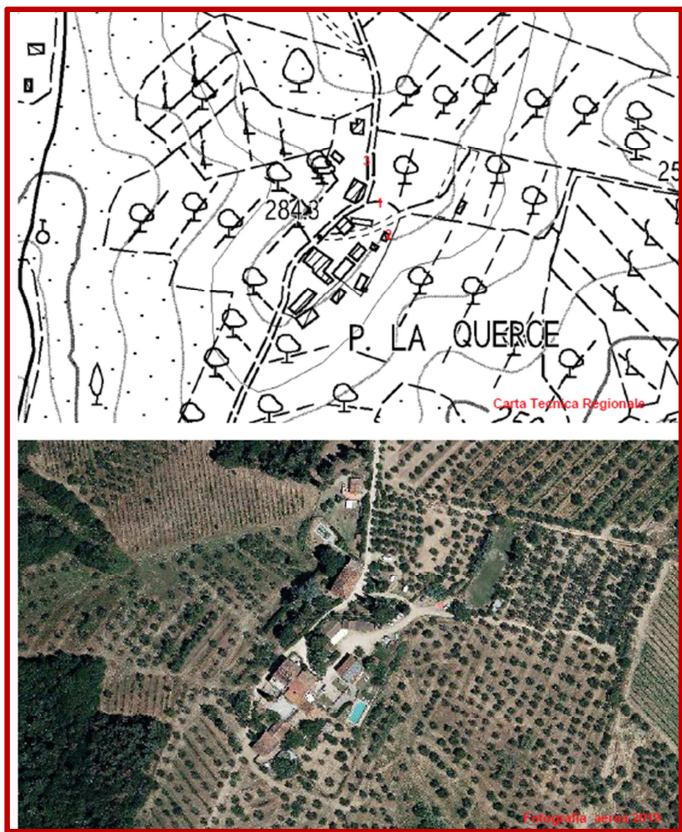
RETTIFICA

Scheda n. 66 DELL'ALLEGATO 3 DELLE NTA

Toponimo ed indirizzo: La Querce Via Treggiaia
124/126/128/130
CTR: 1:2000
NCT: foglio/particella 2/31;2/33;2/405;2/ ;2/13;2/18;2/219;
2/452;2/34;2/35;2/201

SNC 66

Rif. Allegato 5 4002



163

Elaborato approvato con deliberazione n. 8 del 14/02/2022 e
pubblicato sul BURT

Toponimo ed indirizzo: La Querce Via Treggiaia
124/126/128/130
CTR: 1:2000
NCT: foglio/particella 2/31;2/33;2/405;2/ ;2/13;2/18;2/219;
2/452;2/34;2/35;2/201

SNC 66

Rif. Allegato 5 4002



RETTIFICA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA PAG. 49 E 50

Elaborato approvato con deliberazione n. 8 del 14/02/2022 e pubblicato sul BURT

Relazione illustrativa generale

4 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La verifica del dimensionamento viene svolta in riferimento al Piano Strutturale e rispetto al format tabellare proposto dalle Linee Guida regionali.

La verifica è stata attuata per singola UTOE, per le Destinazioni d'uso previste dalle tabelle regionali, e con la differenziazione tra entro Territorio Urbanizzato e fuori TU.

Le aree fuori TU sono state oggetto di conferenza di co-pianificazione a cui si rimanda. Il valore di riferimento è sempre la Superficie Edificabile (SE).

UTOE_1

UTOE_1	PS		PO	
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
Destinazione d'uso	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	8.000	0	2.900	0
Industriale Artigianale	25.000	1.900	0	1.900
Commerciale al dettaglio e medie strutture	3.000	400	150	400
Turistico ricettiva	5.000	2.950	600	2.950
Direzionale Servizio	2.500	2.800	700	2.800
Commerciale Ingrosso	5.000	0	0	0

UTOE_2

UTOE_2	PS		PO	
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
Destinazione d'uso	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	30.000	0	11.130	0
Industriale Artigianale	20.000	7.000	0	7.000
Commerciale al dettaglio e medie strutture	10.000	0	8.400	0
Turistico ricettiva	15.000	1.650	0	1.650
Direzionale Servizio	17.000	0	15.000	0
Commerciale Ingrosso	5.000	0	0	0

Relazione illustrativa generale

UTOE_3

UTOE_3	PS		PO	
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
Destinazione d'uso	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	5.000	0	1.000	0
Industriale Artigianale	1.000	0	0	0
Commerciale al dettaglio e medie strutture	1.000	0	0	0
Turistico ricettiva	2.000	350	0	0
Direzionale Servizio	1.000	0	0	0
Commerciale Ingrosso	500	0	0	0

UTOE_4

UTOE_4	PS		PO	
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
Destinazione d'uso	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	16.000	0	2.250	0
Industriale Artigianale	40.000	0	4.635	0
Commerciale al dettaglio e medie strutture	10.000	0	750	0
Turistico ricettiva	4.000	150	0	0
Direzionale Servizio	5.500	10.600	1.220	0
Commerciale Ingrosso	10.000	0	0	0
Infrastrutture	0	218	0	0

UTOE_5

UTOE_5	PS		PO	
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
Destinazione d'uso	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	3.000	0	0	0
Industriale Artigianale	1.500	600	0	600
Commerciale al dettaglio e medie strutture	500	0	0	0
Turistico ricettiva	1.000	0	0	0
Direzionale Servizio	1.500	10.600	0	0
Commerciale Ingrosso	500	0	0	0

4 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La verifica del dimensionamento viene svolta in riferimento al Piano Strutturale e rispetto al format tabellare proposto dalle Linee Guida regionali.

La verifica è stata attuata per singola UTOE, per le Destinazioni d'uso previste dalle tabelle regionali, e con la differenziazione tra entro Territorio Urbanizzato e fuori TU.

Le aree fuori TU sono state oggetto di conferenza di co-pianificazione a cui si rimanda. Il valore di riferimento è sempre la Superficie Edificabile (SE).

UTOE_1

UTOE_1	PS		PO	
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
Destinazione d'uso	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	8.000	0	2.900	0
Industriale Artigianale	25.000	1.900	0	1.900
Commerciale al dettaglio e medie strutture	3.000	400	150	400
Turistico ricettiva	5.000	2.950	600	2.950
Direzionale Servizio	2.500	2.800	700	2.800
Commerciale Ingrosso	5.000	0	0	0

UTOE_2

UTOE_2	PS		PO	
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
Destinazione d'uso	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	30.000	0	11.130	0
Industriale Artigianale	20.000	7.000		7.000
Commerciale al dettaglio e medie strutture	10.000	0	8.400	0
Turistico ricettiva	15.000	1.650	0	1.650
Direzionale Servizio	17.000	0	15.000 15.450	0
Commerciale Ingrosso	5.000	0	0	0

RETTIFICA

UTOE_3

UTOE_3	PS		PO	
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
Destinazione d'uso	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	5.000	0	1.000	0
Industriale Artigianale	1.000	0	0	0
Commerciale al dettaglio e medie strutture	1.000	0	0	0
Turistico ricettiva	2.000	350	0	0
Direzionale Servizio	1.000	0	0	0
Commerciale Ingrosso	500	0	0	0

UTOE_4

UTOE_4	PS		PO	
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
Destinazione d'uso	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	16.000	0	2.250	0
Industriale Artigianale	40.000	0	4.635	0
Commerciale al dettaglio e medie strutture	10.000	0	750	0
Turistico ricettiva	4.000	150	0	0
Direzionale Servizio	5.500	10.600	1.220	0
Commerciale Ingrosso	10.000	0	0	0
Infrastrutture	0	218	0	0

UTOE_5

UTOE_5	PS		PO	
	entro TU	fuori TU	entro TU	fuori TU
Destinazione d'uso	SE mq	SE mq	SE mq	SE mq
Residenziale	3.000	0	0	0
Industriale Artigianale	1.500	600	360	600
Commerciale al dettaglio e medie strutture	500	0	0	0
Turistico ricettiva	1.000	0	0	0
Direzionale Servizio	1.500	10.600	0	0
Commerciale Ingrosso	500	0	0	0