



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

PO 2018



Piano Operativo
Legge Regionale 65/2014 e smi

Relazione di Piano

ELAB PO_A1

Febbraio 2022

Sindaco Roberto CIAPPI

Assessore all'Urbanistica Niccolò LANDI

Responsabile del Procedimento Arch. Barbara RONCHI

Garante della Comunicazione Dott.ssa Claudia BRUSCHETTINI

Gruppo di lavoro Comunale

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

1	PREMESSA	2
2	LINEE DI INDIRIZZO E OBIETTIVI GENERALI	5
	2.1 - TUTELA DELLE RISORSE DEL TERRITORIO	7
	2.2 - Gestione degli insediamenti esistenti: il territorio urbanizzato	9
	2.3 - Gestione degli insediamenti esistenti: il territorio rurale	12
3	TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI	16
4	IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	49
5	GLI STANDARD	51
	APPENDICE 1 – IL VERBALE DI COPIANIFICAZIONE	61
	APPENDICE 2– CENSIMENTO DEGLI EDIFICI SPARSI IN TERRITORI O APERTO	69

1 PREMESSA

Il Comune di San Casciano è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n.15 del 16.03.2009, ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005, cui ha fatto seguito una Variante tematica approvata con D.C.C. n.41 del 19.06.2017.

Il Comune è inoltre dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 43 del 18.06.2012, ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005, successivamente oggetto delle seguenti varianti:

- prima Variante approvata con DCC n.71 del 30/09/2013;
- seconda Variante approvata in regime semplificato con DCC n.71 del 30/07/2015;
- terza Variante relativa alla scheda AT08 approvata con DCC n.41 del 19/06/2017.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio sono decadute in data 01.08.2017, fatta eccezione per le Varianti per le quali non si è ancora esaurito il quinquennio.

Alla luce di nuovo quadro legislativo e dello stato di vigenza e aggiornamento della strumentazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere con la formazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Operativo, in forma contestuale, da redigere ai sensi dell'art. 92 e dell'art.95 della Legge Regionale n. 65/14.

La presente relazione rende atto del percorso di costruzione del Piano Operativo. Tale strumento è stato redatto contestualmente al nuovo Piano Strutturale, ai sensi della legge regionale toscana n.65 del 2014.

L'incarico per la redazione è stato affidato, dopo l'espletamento del bando di gara, nel gennaio del 2018.

Secondo l'iter previsto dalla legge urbanistica regionale citata si è proceduto preliminarmente all'Avvio del Procedimento, approvato in consiglio comunale in data 19.03.2018.

Contemporaneamente è stato avviato il processo della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con la produzione del documento preliminare che costituisce il documento preparatorio alla redazione del Rapporto Ambientale.

Il documento preliminare di VAS è stato spedito alle Autorità Competenti che in parte si sono espresse inviando pareri contributi che sono stati tenuti nel debito conto in sede di redazione del Rapporto Ambientale finale.

Infine, sempre in fase di avvio, è stata attivata anche la procedura di partecipazione con lo svolgimento di diversi incontri, organizzati nei vari centri urbani che caratterizzano il territorio comunale, con l'ausilio della struttura tecnica comunale e del Garante dell'informazione e partecipazione (Dott.ssa Claudia Bruschetti) e della professionista incaricata del percorso partecipativo (Dott.ssa Carla Pignaris).

Con l'Avvio del Procedimento si è provveduto a redigere una serie di elaborati comprendenti una Relazione generale contenente gli obiettivi generali e specifici del nuovo Piano; la perimetrazione del Territorio Urbanizzato (TU) secondo i dettami della nuova legge urbanistica toscana; l'individuazione delle aree di trasformazione che presuppongono nuovo impegno di suolo in zona agricola e pertanto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, da sottoporre alla Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art. 25 della suddetta legge regionale.

Piano Strutturale Piano Operativo Comunale

ai sensi degli artt. 92 e 95 della Legge Regionale 65/2014
con conformazione al Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR)

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
Ai sensi della LR 65/2014

**Aree di trasformazione esterne al perimetro del
territorio urbanizzato**

Ottobre 2018

Comune di San Casciano in Val di Pesa - Piano Operativo Comunale

La Conferenza di Co-pianificazione si è svolta in data 06.11.2018 presso la sede regionale alla presenza dell'Assessore regionale all'Urbanistica, del Sindaco e Vice-Sindaco del Comune e dei tecnici comunali.

Le aree proposte alla condivisione regionale sono state 13, a destinazione turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e di

servizio ed hanno riguardato interventi sia a destinazione turistico-ricettiva che produttiva. Tutte le aree sono state condivise nei loro obiettivi e nei loro parametri urbanistici di indirizzo, eccetto una a destinazione produttiva (Area 5.5 Nuova zona D-Loc. Calzaiolo), per la quale è stato deciso di non procedere.

Le aree sottoposte alla conferenza di copianificazione sono state le seguenti:

- Area 5.1 Ex ATRU 39 RU Previgente – Casa del Sorriso – Loc. Cerbaia
- Area 5.2 Ex ATP16 RU Previgente – Nuova zona D – Loc. Mercatale
- Area 5.3 Edificio per rimessaggio macchine agricole – Loc. San Pancrazio
- Area 5.4 Ampliamento stabilimento Laika – Loc. Ponterotto
- Area 5.5 Nuova zona D – Loc. Calzaiolo
- Area 5.6 Ex ATP32 RU Previgente - Edificio per imbottigliamento – Loc. Ponte di Gabbiano
- Area 5.7 Nuovo Edificio Commerciale – Loc. Chiesanuova
- Area 5.8 Nuovo Centro Ippico "Le Mandrie" – Loc. Le Mandrie
- Area 5.9 Ex ATP28 Nuovo deposito attrezzature – Loc. Le Mandrie
- Area 5.10 Campeggio – Loc. Chiesanuova
- Area 5.11 - Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera - Loc- San Casciano
- Area 5.12 - Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera - Loc- Mulinaccio

- Area 5.13 - Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera - Loc- Mulinaccio

In appendice si riporta integralmente il verbale finale della Conferenza di co-pianificazione.

2 LINEE DI INDIRIZZO E OBIETTIVI GENERALI

Il Piano Operativo è sviluppato secondo i principi della normativa regionale ed in particolare facendo riferimento ai contenuti stabiliti dall'art.95 della LR65/2014. Il PO si basa necessariamente sui contenuti del Piano Strutturale, sviluppandone ed approfondendone le principali tematiche. Esso affronta la gestione del territorio secondo *tre* principali ambiti tematici:

- a. la definizione delle regole atte alla tutela delle risorse del territorio ed al loro corretto utilizzo, attraverso l'esplicitazione dello Statuto del Territorio, così come delineato e definito nel PS, compresa la disciplina paesaggistica;
- b. la gestione degli insediamenti esistenti sia per quanto riguarda il contesto urbanizzato (assetti urbani ed infrastrutturali), che per quello relativo al territorio rurale;
- c. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Gli obiettivi del PO esplicitati nel "Documento di avvio del procedimento" e poi specificati ed arricchiti dal Pianificatore in fase di elaborazione del Piano, in complementarietà con il PS, sono risultati:

- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio aperto e dei centri abitati;
- Valorizzazione dell'offerta di servizi locali;
- Incentivazione della produzione agricola di qualità; O.4- Valorizzazione della dimensione turistica e culturale; O.5- Promozione di attività produttive e imprenditoriali;
- Individuazione di adeguati strumenti di gestione e controllo dello sviluppo "sostenibile" del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico del Territorio aperto;
- Riconoscibilità e accessibilità del territorio ai diversi fruitori;
- Promuovere, in tutti gli interventi, pubblici e privati, tanto sul patrimonio edilizio esistente che di nuova realizzazione, il criterio della sostenibilità e dare attuazione ai principi della qualità, della responsabilità, dell'efficacia ed efficienza;
- Limitare e circoscrivere le azioni di trasformazione territoriale comportanti nuovo consumo di suolo e, in rapporto alla loro consistenza, correlarle a specifiche finalità di carattere generale (limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione con particolare attenzione alle fasce più deboli);
- Mantenimento e valorizzazione delle tipologie architettoniche tipiche in maniera da assicurare il soddisfacimento delle esigenze legate alla produzione agricola e dei residenti che non svolgono attività legate all'agricoltura;
- Incentivare gli interventi utili alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei suoi elementi costitutivi e perseguendo la valorizzazione di un paesaggio rurale in trasformazione e coerente;

- Individuare buone pratiche agricole che salvaguardino e valorizzino le caratteristiche del paesaggio agrario e tutelino l'assetto idrogeologico dei terreni;
- Assicurare lo sviluppo e la riqualificazione delle aree produttive esistenti incrementando la qualità insediativa, l'efficienza ambientale e la funzionalità;
- Limitare le espansioni delle zone produttive e consentirle solo se sono assicurati l'effettivo utilizzo, l'alta qualità energetica ed estetica degli edifici, l'elevato grado di innovazione dei soggetti utilizzatori e non comportino interventi sulle infrastrutture diversi dall'adeguamento;
- Dare concreta realizzazione al principio della filiera corta;
- Incentivare l'utilizzo delle energie rinnovabili, attuando gli indirizzi e secondo le previsioni del Piano Energetico Regionale;
- Promuovere la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni di edifici pubblici e privati;
- Indirizzare tutti interventi edilizi verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed il loro corretto conferimento;
- Promuovere interventi pubblici e privati finalizzati sia all'uso razionale della risorsa idrica che a far fronte alla carenza della risorsa nei periodi maggior domanda;
- Individuare elementi di qualificazione dell'offerta turistica a integrazione della tradizionale attività legata alle produzioni tipiche;
- Puntare alla realizzazione di strutture ricettive capaci di offrire servizi differenziati e competitivi con le tendenze di mercato;
- Assicurare la permeabilità del territorio attraverso la percorrenza pedonale, il trekking ed il cicloturismo;
- Garantire, prima e durante la redazione del RU e al momento della definitiva adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini;
- Dare adeguata risposta alla domanda di housing sociale;
- Rimuovere i degradi in territorio aperto costituiti da edifici incongrui e ridurre i rischi di loro aggravamento tramite recupero in loco a diversa destinazione;
- Recuperare aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici e insediativi tramite incremento di qualità urbana e di servizi;
- Contenere il consumo di suolo e la crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine;
- Incrementare i servizi urbani, ivi compresi gli spazi pubblici qualitativamente connotati per l'aumento dei valori sociali dell'identità collettiva, dell'aggregazione e dell'integrazione;
- Perseguire, nei tessuti urbani, l'incremento delle qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per i diritti

alla vita urbana accessibili e garantiti;

- Preservare, negli ambiti e nei tessuti storici (CS, S1, S2, S3, S4, S5, S6) il patrimonio edilizio e urbanistico inteso come complesso delle qualità storico – testimoniali degli edifici e degli spazi pubblici e delle relazioni fra di essi;
- Mantenere, negli ambiti e nei tessuti storici (CS, S1, S2, S3, S4, S5, S6), la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.

2.1 - TUTELA DELLE RISORSE DEL TERRITORIO

Il PO attraverso le condizioni di tutela ambientale e paesaggistica pone in atto gli obiettivi di tutela del paesaggio toscano, dei valori che lo compongono e della sua valorizzazione. Mediante le proprie norme riferite allo Statuto del Territorio viene data operatività alle condizioni statutarie del nuovo Piano Strutturale, in armonia con i contenuti espressi dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano Paesistico Regionale, dando sostenibilità ambientale e paesistica alla nuova strumentazione urbanistica (PS+PO).

Tali norme sono applicate all'intero territorio comunale e riguardano nello specifico le più importanti componenti ambientali e risorse naturali. Esse forniscono regole e condizioni d'uso degli elementi naturali, storici, culturali, economici e sociali che, nel loro insieme, concorrono a definire l'identità e la peculiarità del territorio comunale di San Casciano Val di Pesa e che sono ricompresi nel Patrimonio Territoriale Comunale così come individuato e descritto nel Piano Strutturale.

Il Patrimonio Territoriale costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le azioni del PO. Esso comprende:

- la struttura idro-geomorfologica
- la struttura ecosistemica
- la struttura insediativa
- la struttura agroforestale
- i beni culturali e paesaggistici, di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio
- il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice

Gli obiettivi posti dal PO in relazione al principio di tutela e corretta riproduzione delle componenti identitarie qualificative del Patrimonio Territoriale sono così riassumibili:

- a. l'integrità fisica del territorio.
- b. l'integrità e l'incremento delle prestazioni delle risorse naturalistiche, a tutela della biodiversità e per l'efficienza delle reti ecologiche
- c. la conservazione del sistema insediativo costituito dagli elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio comunale, quali i centri, gli aggregati e i nuclei di antica formazione, i beni storico architettonici del

territorio rurale quali ville e fattorie, castelli e giardini, il patrimonio edilizio rurale, la viabilità storica, il reticolo idrografico storico, le sistemazioni agrarie tradizionali, le testimonianze archeologiche;

- d. il mantenimento della percezione visiva, intesa quale fattore della valutazione dell'interesse paesistico e degli impatti;
- e. la capacità produttiva e funzionale del territorio, per la quale sono incentivati interventi di riqualificazione e di ammodernamento del patrimonio produttivo esistente e di incremento delle dotazioni di servizi.

Il PO fissa pertanto attraverso specifiche norme tecniche le regole per la salvaguardia dell'ambiente, con particolare riferimento alla tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo e del sottosuolo. Fornisce indicazioni e regole per il controllo dell'inquinamento elettromagnetico, dell'inquinamento luminoso e del clima acustico. Infine detta norme per la corretta gestione dei rifiuti, per il risparmio energetico e per la produzione energetica da fonti rinnovabili.

Per la tutela del paesaggio il PO recepisce ed attua la disciplina definita dal Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia/Città Metropolitana di Firenze, riconoscendo i valori paesaggistici e gli obiettivi di qualità in essi individuati. In conformità al PIT regionale vigente, il PO contiene la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera a) e dell'art.136 del Codice e

la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice.

Le aree dichiarate di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale nel territorio comunale sono le seguenti:

- D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966;
- D.M. 23/03/1970 - G.U. 101 del 1970;
- D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001.
- D.M. 06/11/1956 - "Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano"

Le aree tutelate per legge presenti nel territorio comunale sono invece le seguenti:

- lett. b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del Codice;
- lett. c) I fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice;
- lett. g) I territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice.

Per ciascuna di tali aree il PO riporta nel dettaglio le singole prescrizioni contenute nella sezione 4 della lettera C delle schede di vincolo e nell'elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (art.134 e 157 del Codice).

Nel territorio comunale di San Casciano Val di Pesa non sono presenti "zone di interesse archeologico" di cui all'art.142. c.1, lett. m del Codice. Ciò non presuppone l'assenza di rischio archeologico e per tale motivo fanno parte delle norme

tecniche del PO anche indicazioni e prescrizioni relative alle aree di interesse archeologico, così come individuate nel Quadro Conoscitivo del PS nella Tav. QC11 – Aree di interesse archeologico e nell'allegato n.1 alla relazione generale di PS: "Siti di interesse archeologico".

Nell'ambito della disciplina paesaggistica assume inoltre un ruolo particolare il tema della tutela delle visuali, componente essenziale della tutela dell'integrità del paesaggio collinare del Chianti. Questo tema risulta uno degli obiettivi principali del Piano Paesaggistico Regionale della Toscana e la cui rilevanza nelle strategie di conservazione, salvaguardia e valorizzazione si trova nella maggior parte degli obiettivi di qualità della Sezione 3 della Scheda di Ambito 10 – Chianti di detto Piano. Gli obiettivi di tutela della panoramicità sono stati declinati dal PO, in coerenza con gli obiettivi del PS.

2.2 - Gestione degli insediamenti esistenti: il territorio urbanizzato

Il PO ha individuato i morfotipi insediativi e i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, in coerenza con quanto stabilito dal PIT/PPR con l'Invariante III: *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*.

La struttura insediativa urbana ed infrastrutturale del territorio comunale di San Casciano Val di Pesa è basata sul morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare: sistema a pettine del Chianti fiorentino e senese (5.5 abaco PIT), composto dalla figura rappresentata dal sistema reticolare collinare con pettine delle ville-fattoria.

Lo studio della morfologia urbana e il riconoscimento dei tessuti che la compongono, base delle successive attribuzioni di destinazioni d'uso e categorie di intervento, sono stati condotti, in continuità con la pianificazione previgente, al fine di dare continuità al linguaggio e alla forma dello stato dell'arte del piano, sulle seguenti attività ed elaborazioni analitiche:

- 1) analisi della cartografia riferita alla periodizzazione del patrimonio attraverso la lettura delle soglie storiche delle carte catasti, della cartografia IGM e delle aerofotogrammetrie;
- 2) analisi dell'RU previgente;
- 3) conoscenza diretta attraverso opportuni sopralluoghi eseguiti per ogni Centro Abitato del Comune. Questo aspetto dell'analisi è risultato fondamentale per la corretta definizione dei tessuti edilizi e per la strutturazione degli elaborati cartografici.

Gli interventi negli ambiti e nei tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati. Ne conseguono:

- l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici. Nel caso di incongruità tipologica e di scarso valore degli edifici, essi possono essere sostituiti;
- il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;

- il recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
- la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
- la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.

Recependo ed incrociando la ricognizione tipologica effettuata nell'ambito degli studi del precedente Regolamento Urbanistico il territorio urbanizzato è stato suddiviso in tre ambiti:

- ambito dei tessuti storici**, che rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità;
- ambito dei tessuti urbani contemporanei** prevalentemente residenziali;
- ambito dei tessuti della città produttiva** e specialistica:

Gli **ambiti dei tessuti storici**, identificati con sigla CS, e i tessuti storici, identificati con sigla alfanumerica Sn, rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità.

L'ambito dei tessuti storici è articolato in:

- Centri storici – **CS**
- Complesso di edifici o edificio di valore monumentale storico - **S1**
- Complesso di edifici o edificio singolo di particolare interesse documentale - **S2**
- Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico, riconducibili al periodo tra la fine dell'800 e inizi del '900 - **S3**
- Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili entro la metà del '900 con destinazione residenziale o mista con edifici arretrati dal filo strada e/o isolati nel lotto - **S4**
- Complesso di edifici o serie di edifici presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani - **S5**
- Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca successiva al 1954, interni o tangenti ai tessuti storici consolidati - **S6**

I tessuti urbani di recente impianto appartenenti a organizzazione morfologica consolidata, o comunque riconoscibile, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione Tn, sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.

L'ambito dei **tessuti urbani contemporanei prevalentemente residenziali** e quelli della **città produttiva e specialistica** sono articolati in base all'individuazione dei tessuti urbani riconosciuti dal PS per ogni centro abitato e riferiti a quelli individuati dall'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee per l'invariante n.3 del PIT. Essi

corrispondono all'insieme dei lotti fabbricati distinguibili dal resto in base a caratteri di omogeneità ed elementi di uniformità tali da prevalere sulle differenze.

Nel territorio comunale di San Casciano Val di Pesa sono individuati i seguenti tessuti urbani:

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:

- TR2: tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- TR3: tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4: tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5: tessuto puntiforme
- TR6: tessuto a tipologie miste
- TR7: tessuto sfrangiato di margine

Tessuti urbani od extraurbani prevalente funzione residenziale e mista:

- TR8: tessuto lineare

Tessuti extraurbani prevalente funzione residenziale e mista:

- TR12: Piccoli agglomerati isolati extraurbani

Tessuti della città produttiva e specialistica:

- TPS1: tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS2: tessuto a piattaforme produttive – commerciali - direzionali

Ciascun tessuto urbano è articolato in uno o più dei seguenti sotto-tessuti, caratterizzati da unitarietà tipologica:

Tipologie prevalentemente residenziali:

- T1: tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- T2: tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
- T3: tipologie edilizie varie a prevalente destinazione residenziale
- T4: tipologia edilizia mista pluripiano

Tipologie della città produttiva e specialistica:

- D0: Aree industriali e artigianali soggette a manutenzione
- D1: Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione
- D2: Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione e ampliamento
- D3: Aree industriali e artigianali a progettazione unitaria soggette a riqualificazione e ampliamento
- D3a: Aree industriali specialistiche
- D3b: Aree industriali per gestione rifiuti e lavorazione inerti

All'interno di ciascun ambito e per ciascuno dei relativi tessuti il PO stabilisce le categorie di intervento ammesse sugli edifici esistenti, fissando anche gli eventuali parametri riferiti ai possibili interventi di addizione volumetrica (compreso

l'intervento di sostituzione edilizia) ed agli interventi pertinenziali. Stabilisce inoltre eventuali ulteriori prescrizioni specifiche e limiti e regole per i cambi di destinazione d'uso.

2.3 - Gestione degli insediamenti esistenti: il territorio rurale

Il territorio aperto è classificato quale zona omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968, ad articolato in sottozone per diversità e prevalenza di caratteri naturalistici, produttivi e insediativi. Nelle sottozone ove prevalgono per qualità e consistenza i valori paesaggistici e naturalistici, le attività dell'uomo garantiscono la loro sostenibilità se e in quanto capaci di rigenerare paesaggio e risorse naturali.

Le sottozone ove prevalgono le capacità produttive dei suoli, la tutela e la salvaguardia dei valori rurali sono le parti di territorio aperto dove la struttura fondiaria, la natura ed esposizione dei suoli, la estensione e densità delle colture agricole e la presenza di strutture aziendali configurano attività produttive significative e consolidate.

Per la suddivisione del territorio aperto sono riferimento gli esiti delle attività conoscitive svolte per la formazione del presente PO, i contenuti statuari del Piano Strutturale relativi ai sistemi e sub sistemi e quelli strategici riferiti alle UTOE del medesimo Piano.

L'analisi condotta sulle caratteristiche del territorio aperto ha evidenziato la forte influenza che su questo ha esercitato nel tempo la vicinanza con il capoluogo fiorentino; è emerso, con tutta evidenza, che la campagna sancascianese non presenta caratteristiche esclusivamente rurali ma, viceversa, la funzione agricola risulta integrata e prevalente rispetto ad altre attività che derivano dal complesso strutturarsi e sovrapporsi di influenze ed utilizzazioni territoriali chiaramente determinate dalla contiguità con l'area urbana di Firenze. In primo luogo una diffusa residenzialità – negli ultimi decenni indirizzata verso il riutilizzo del patrimonio abitativo non connesso all'attività agricola, poi la presenza di attività turistico ricettive – anche se formalmente inquadrate nell'ambito dell'attività agricola.

Il PO contiene dettagliata conoscenza del patrimonio edilizio esistente e delle relazioni tra morfologia, viabilità (principale, minore e podereale), sistema insediativo (nuclei, fattorie, poderi, case sparse e relative pertinenze), presenza produttiva (censimento delle aziende agricole), ordinamenti agrari, visualità e panoramicità, componenti dotate di specifici valori paesaggistici e ambientali (corsi d'acqua e terreni di appartenenza, aree boscate, aree di pregio paesaggistico).

Del territorio aperto fanno parte le aree prevalentemente non urbanizzate in cui alle tradizionali attività di coltivazione dei suoli si sono aggiunte altre funzioni, con diversi gradi di integrazione, e con effetti di cambiamento sociale, economico e insediativo e le aree ove prevalgono specifici valori naturalistici o paesaggistici per le quali il PO detta limiti alle condizioni d'uso in ordine alle finalità prioritarie di conservazione di detti valori.

Il territorio rurale, in attuazione dell'art. 64 della LR 65/2014 è costituito:

- dalle aree rurali (agricole e forestali);
- dai nuclei rurali nuclei
- dalle aree ad elevato grado di naturalità;
- dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

Il PO articola il territorio rurale in sottozone (E) per diversità e prevalenza di caratteri naturalistici, produttivi e insediativi. Nelle aree dove prevalgono per qualità e consistenza i valori paesaggistici e naturalistici, le attività dell'uomo garantiscono la loro sostenibilità se e in quanto capaci di rigenerare paesaggio e risorse naturali. Le aree ove prevalgono le capacità produttive dei suoli, la tutela e la salvaguardia dei valori rurali sono le parti di territorio rurale dove la struttura fondiaria, la natura ed esposizione dei suoli, l'estensione e densità delle colture agricole e la presenza di strutture aziendali configurano attività produttive significative e consolidate.

In coerenza con il Piano Strutturale sono considerati principali obiettivi per il territorio rurale:

- le azioni difensive e manutentive del paesaggio rurale e funzioni complesse e variegate per le attività agricole riferibili alla sfera paesaggistica, ricreativa e turistica, ambientale, culturale e sociale alle quali si assegnano finalità multiple che comprendono il presidio antropico per la difesa del suolo e del paesaggio e per la quale si individuano esigenze di innalzamento qualitativo per il rafforzamento del valore economico; ove non sono indifferenti componenti quali il miglioramento della qualità ambientale piuttosto che l'innovazione del processo e di prodotti, ove non è minoritaria la promozione dello sviluppo per filiere corte;
- attrazione di attività non tradizionalmente riferite alla filiera agricola, ma compatibili con gli obiettivi stabiliti per il territorio rurale, tali da rendere possibile la realizzazione di progetti di vita e di lavoro nel territorio rurale, al contempo sostenendo il contrasto all'introduzione di usi e forme urbane, all'erosione indotta dalla crescita degli abitati e da improprie trasformazioni del patrimonio esistente.

La suddivisione del territorio rurale sopra premessa ha portato a riconoscere tre diversi ambiti:

- a. Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici ambientali;
- b. Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato;
- c. Porzioni del territorio rurale che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione.

Gli **ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici ambientali** comprendono le aree boscate, le aree agricole di pregio paesaggistico individuate dal Piano Strutturale, le aree agricole produttive a uliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico e le aree agricole fluviali.

Gli **ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato**, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico comprendono:

- I paesaggi tipo "patchwork" caratterizzati dall'alternanza fra vigneto ed uliveto comprendenti talvolta altre colture (escludendo il bosco) che coprono la maggioranza del territorio comunale.
- I paesaggi della viticoltura – coltivazioni prevalenti a vite fatte di campi di dimensioni medie e, talvolta, da campi di dimensioni estese che a volte superano i 3 ha sulle dorsali più ampie e pianori.
- I paesaggi dei seminativi di fondovalle- paesaggio che ha visto nel corso del tempo la riconversione degli ordinamenti colturali promiscui a seminativi (cereali, sarchiate, foraggere, ecc.) o la costituzione di grandi campi lasciati a riposo.

Gli **ambiti periurbani**, cioè le porzioni del territorio rurale che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione e corrispondono ad aree agricole non coltivate oppure coltivate a giardino in maniera impropria poste in situazione di confine fra gli abitati e la campagna.

Per ciascuno dei succitati ambiti il PO fornisce prescrizioni, regole e divieti.

Il Piano Strutturale del Comune di San Casciano si è posto come obiettivo prioritario la tutela, il recupero e la valorizzazione della qualità del territorio comunale. Una tutela che non si può identificare, data la natura "artificiale" del territorio, con la sua immobilizzazione, ma deve promuovere una conservazione attiva della realtà territoriale. Una conservazione che si coniughi con lo sviluppo e con il rispetto delle risorse e che privilegi il recupero e detti precise condizioni per il cambiamento. Il Piano Strutturale promuove e persegue una conservazione attiva e non statica del territorio; il PO cerca di fornire adeguati strumenti per rendere operativa tale scelta strategica.

Il PO si prefigge di contribuire al perseguimento dei seguenti obiettivi ascrivibili alla "realtà" del territorio aperto:

- Valorizzazione e tutela della qualità paesistico ambientale e storico culturale del territorio
- Incentivazione della produzione agricola di qualità
- Valorizzazione della dimensione turistica e culturale
- Promozione di attività produttive e imprenditoriali
- Mantenimento e valorizzazione delle tipologie architettoniche tipiche in maniera da assicurare il soddisfacimento delle esigenze legate alla produzione agricola e dei residenti che non svolgono attività legate all'agricoltura ma che, al contempo, non contrastino con il contesto in cui si inseriscono
- Incentivare gli interventi utili alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei suoi elementi costitutivi e perseguendo la valorizzazione di un paesaggio rurale in trasformazione e coerente
- Individuare buone pratiche agricole che salvaguardino e valorizzino le caratteristiche del paesaggio agrario e tutelino l'assetto idrogeologico dei terreni
- Individuare elementi di qualificazione dell'offerta turistica a integrazione della tradizionale attività legata alle produzioni tipiche
- Puntare alla realizzazione di strutture ricettive capaci di offrire servizi differenziati e competitivi con le tendenze di mercato

Le cartografie di Piano

Il Piano rappresenta il Territorio Aperto in tre cartografie complementari, di seguito esplicitate:

Tav 9.1 Territorio aperto

Tav 9.2 Territorio Aperto – Edifici, nuclei rurali, complessi

Tav 9.3.1 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni – Aree di Trasformazione Tav 9.3.2 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni.

La *Tavola 9.1 Territorio aperto* riporta la classificazione del territorio comunale con riferimento alle aree agricole o del territorio aperto. Le zone individuate sono le seguenti, con l'articolazione delle aree e/o tematismi che le compongono:

Zona E1 Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali – sono le aree a maggiore valenza paesaggistica e ambientale, costituite dalle aree boscate da PIT (vedi Tavola PS QC9), dalle aree agricole di pregio paesaggistico (vedi Tavola PS QC13 – invarianti del PTP), dalle aree di crinale, dalle aree di interesse archeologico (vedi Tavola PS01B), dalle aree di fondovalle (vedi Tavola PS02.4 di invariante) nonché dalle tre fasce di rispetto del Pesa. Le tre fasce così individuate sono quella di rispetto fluviale, quella di rispetto di fondovalle, e quella di rispetto pedecollinare.

Zona E2 Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico – sono le aree a maggiore funzione e valenza agricolo-produttiva, anche di pregio paesaggistico.

Zona E3 Ambiti che risentono degli impatti/effetti dell'urbanizzazione, ossia aree frazionate e di influenza urbana.

La *Tavola 9.2 Territorio aperto - Edifici, nuclei rurali, complessi* riporta invece il tessuto costruito, sparso e aggregato (complessi, aggregati...) presente nel territorio aperto; ogni manufatto e aggregato è individuato puntualmente e con un relativo codice identificativo progressivo, con rimando alle schede normative di riferimento. La Tavola costituisce così documento di individuazione del patrimonio costruito e il rimando diretto alle schede specifiche redatte per la loro gestione normativa e progettuale.

Il Piano conferma il censimento degli edifici in territorio aperto avviato con la Variante al PS 2009, sia dal punto di vista metodologico per quanto riguarda la loro individuazione e classificazione, e di schedatura. Tale censimento viene trasferito dal PS al PO, per coerenza normativa, al fine di poterlo gestire in maniera più flessibile e puntuale. Al fine di dare continuità dal punto di vista tecnico e di metodo, si riporta in allegato il capitolo della relazione del PS2009 redatto dal Professionista incaricato (Arch. Viviani) – Pagg. 252-260

La *Tavola 9.3.1 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni– Aree di Trasformazione* e la *Tav 9.3.2 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni* riportano per contraltare il negativo delle aree a destinazione agricola in territorio aperto. Sono così individuate, come localizzazione e come estratti, le aree soggette a destinazione d'uso differente da quella agricola, disarticolate in Aree di Trasformazione e in altre funzioni.

3 TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Le *aree di trasformazione (AT)* individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Tali aree potranno essere attuate mediante diverse modalità di intervento: *l'intervento edilizio diretto* (permesso di costruire), *l'intervento edilizio diretto convenzionato* (progetto unitario convenzionato) ed il Piano Attuativo.

Il secondo caso prevede la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, la quale stabilisce alcune modalità attuative e più in generale gli impegni che i privati si obbligano a recepire nei confronti del Comune.

I diritti edificatori disposti dal Piano Operativo nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dalla legge urbanistica toscana.

Tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per cinque anni successivi all'approvazione del PO, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di validità del PO non siano stati approvati i piani attuativi o progetti esecutivi relativi.

Anche le previsioni relative ai servizi di interesse pubblico (standard), inserite nel Piano Operativo e non ancora di proprietà comunale o non vincolate a convenzioni tra i privati ed il Comune che ne regolino e ne garantiscano l'uso pubblico, scadono dopo cinque anni dall'approvazione del Piano Operativo e la loro eventuale conferma, cioè "reiterazione", risulta a quel momento onerosa per il Comune.

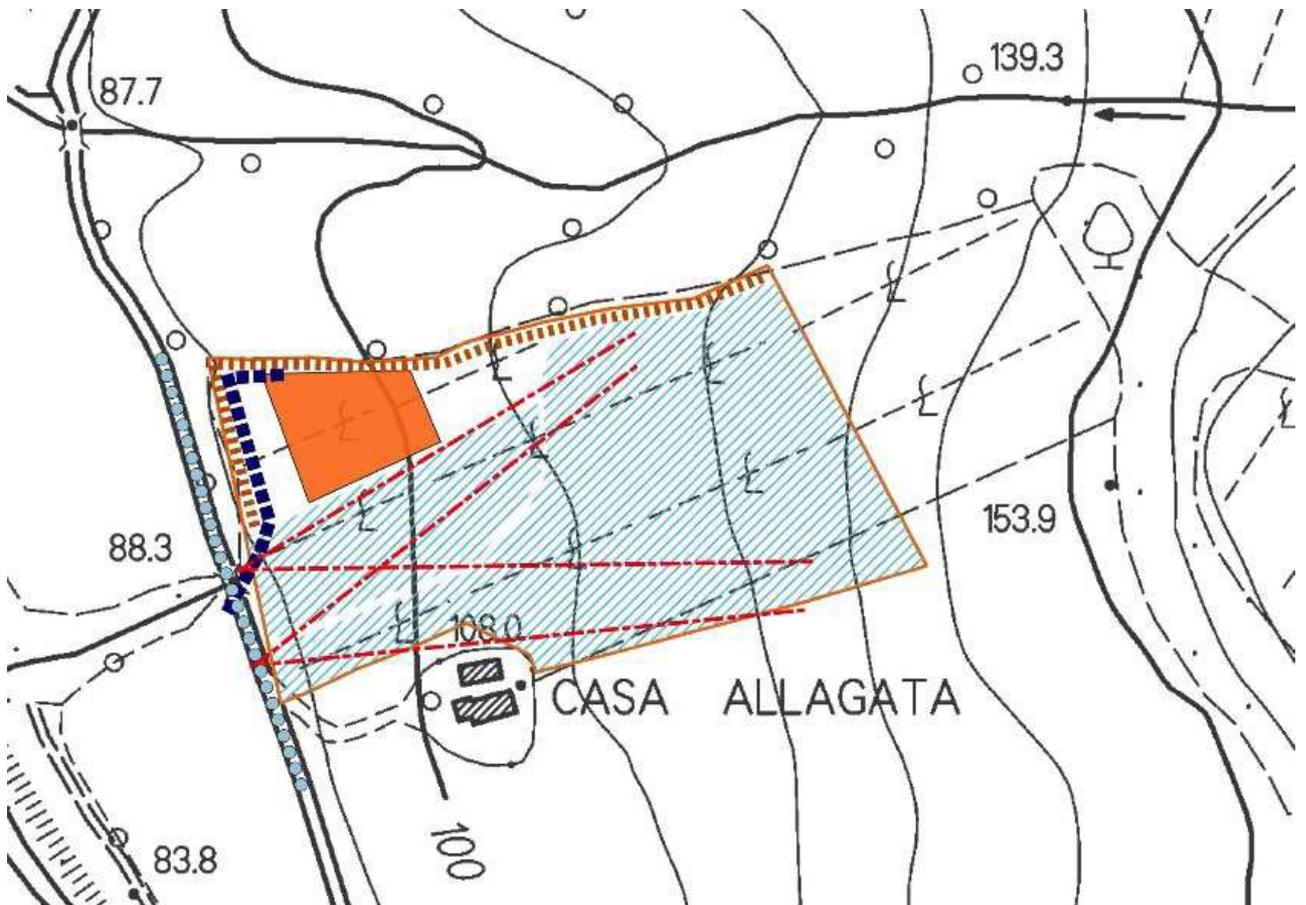
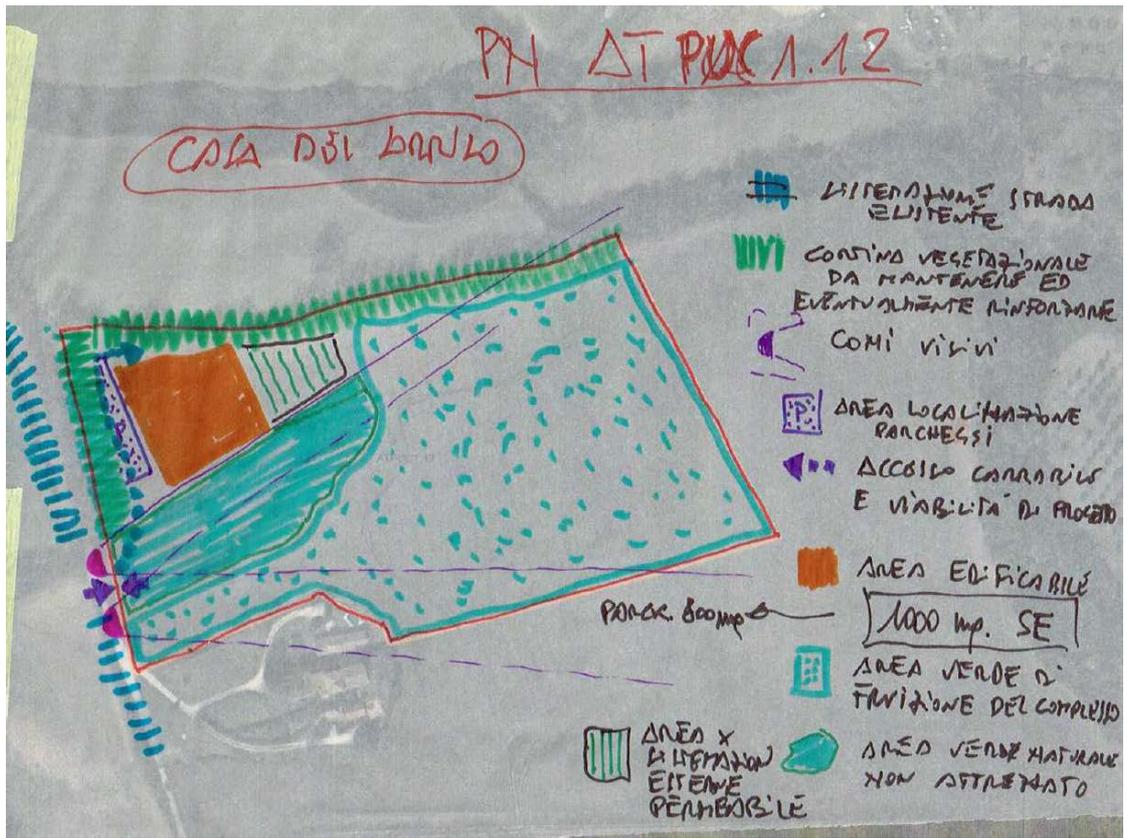
Le *aree di trasformazione AT* previste dal Piano Operativo, organizzate in relazione al tipo di intervento (AT-ID sono quelle attuabili con intervento edilizio diretto - permesso a costruire; AT_PA sono quelle soggette a Piano Attuativo; AT_PUC sono quelle soggette a Progetto Unitario Convenzionato).

Lo schema grafico prescrittivo con le regole che dovranno essere seguite nello sviluppo del progetto architettonico (in caso di attuazione diretta) o del Progetto Unitario o del Piano Attuativo: spazi a verde privati, aree destinate agli standard (verde e parcheggi), aree edificabili, percorsi pedonali, accessi carrabili, allineamenti o assi di riferimento, ecc.)

Si riportano di seguito alcune immagini degli schemi urbanistici per alcune Aree di Trasformazione, nella sequenza "schizzo interpretativo" e "disegno urbanistico"







Il progetto del Piano Operativo è stato realizzato anche attraverso una serie di proposte di rigenerazione urbana di aree di trasformazione. Per la maggior parte si tratta di operazioni che rientrano nella città consolidata o che sono ai bordi immediati in ottemperanza alla filosofia del Piano Paesistico Regionale e del Piano Strutturale comunale e della legislazione toscana per minimizzare o bloccare il consumo di suolo. Le aree che rimangono fuori del perimetro del territorio urbanizzato sono state inserite in quanto già validate in sede di conferenza di co-pianificazione.

Lo strumento per la attuazione delle Aree di Trasformazione è stato, nella maggior parte dei casi, quello della Scheda Norma.

Per ogni area sono riportati gli obiettivi del progetto, i parametri per la realizzazione, per le destinazioni private e per le destinazioni pubbliche dello spazio aperto o standard. La Scheda ha come scopo principale quello di evidenziare la valenza pubblica del progetto individuando le opere pubbliche a carico del promotore privato. In altra parte della Relazione è evidenziata una speditiva analisi costi-benefici per area. Le Schede di seguito riportate sono catalogate per tipo di strumento attuativo e suddivise per UTOE come stabilito nel Piano Strutturale.

Gli strumenti attuativi di riferimento sono

- a) l'Intervento diretto (ID), cioè il permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente,
- b) il permesso di costruire convenzionato (PUC) qualora si renda necessario avere standard o realizzazione di servizi pubblici,
- c) il Piano Attuativo (PA) per le progettazioni più complesse che devono essere governate con una condivisione progettuale con l'Amministrazione.

Vi sono inoltre delle aree di trasformazione minimali che elencate nelle Norme tecniche sono individuate nello zoning di progetto senza necessità di Scheda. Queste schede fanno riferimento direttamente alla normativa dove sono assegnati parametri o prescrizioni mirate.

La descrizione delle Schede seguenti non ha, ovviamente, valore prescrittivo; in caso di leggere diversità con le Schede allegate alle norme vale il testo ed i parametri ivi inseriti.

Le aree di trasformazione sono le seguenti:

UTOE1:

ATPUC1.1 - Chiesanuova lato ex falegnameria via Volterrana

ATPA1.2 - Chiesanuova riqualificazione piazza e nuovo parcheggio

ATPUC1.3 – Chiesanuova nuovo edificio artigianale commerciale

ATPA1.4 – Chiesanuova campeggio naturalistico

ATPA1.5 - La Romola ex Falegnameria

ATID1.6 – Mulinaccio 1 ampliamento attività ricettiva

ATID1.7 – Mulinaccio 2 ampliamento attività ricettiva

ATID1.8 - Le Mandrie nuovo centro ippico

ATID1.9 - Le Mandrie parcheggio/deposito ALIA

ATID1.10 - Ponte di Gabbiano impianto di imbottigliamento

ATPA1.11 - San Casciano ampliamento attività ricettiva

ATID1.12 – Cerbaia casa del sorriso

ATPA1.13 – Chiesanuova completamento residenziale in via Treggiaia (ambito di atterraggio)

UTOE2:

ATPA2.1 - San Casciano riqualificazione ex Antinori

ATID2.2 - San Casciano residenze in Via Montopolo

ATPUC2.5 - San Casciano riqualificazione Piazzale Aldo Moro

ATID2.6 - San Casciano nuovo edificio residenziale fra via Montopolo e viale Europa

ATID2.7 - San Casciano nuovo edificio residenziale in Via Don Pellizzari

ATPA2.9 - San Casciano riconversione edificio produttivo in residenza in Via Scopeti

ATID2.10 - San Casciano recupero edificio dismesso

ATPA2.12 - Mercatale riqualificazione del margine urbano lungo via Antonio Gramsci

ATPUC2.13 - Mercatale ampliamento area artigianale

ATID2.14 - San Casciano riqualificazione area ex macelli

UTOE3:

ATPA3.1 - Montefiridolfi riqualificazione del margine urbano

UTOE4:

ATPA/PUC4.1 - Cerbaia riconversione volumetrie artigianali

ATID4.2 - Cerbaia - Ampliamento edificio produttivo esistente

ATPUC4.3 - Cerbaia completamento produttivo/commerciale

ATPUC4.4 - Cerbaia - Realizzazione di un nuovo edificio produttivo

ATPUC4.5 - Cerbaia - Realizzazione di un nuovo edificio produttivo a completamento della cortina edilizia esistente

ATPUC4.6 – Calzaiolo nuovo edificio produttivo

ATID4.7 – Bargino riconversione ex scuola a residenza

ATID4.8 – Bargino Nuovo edificio residenziale

ATID4.9 – Bargino ampliamento struttura per somministrazione

ATPUC4.10 – Bargino nuovo edificio produttivo

ATID4.11 - Ponterotto completamento struttura esistente

UTOE5:

ATID5.2 - San Pancrazio rimessaggio macchine agricole

ATID5.3 – San Pancrazio tettoia ricovero mezzi

ATID5.4 - San Pancrazio - Villa Guicciardini.

Di seguito si riportano le AT soffermandosi soprattutto sui benefici pubblici del progetto.

Gli estratti cartografici devono leggersi con la sottostante 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

ATPA1.2 CHIESANUOVA - RIQUALIFICAZIONE PIAZZA E NUOVO PARCHEGGIO

L'intervento, ubicato in località Chiesanuova, riguarda il margine ovest del centro abitato ed il bordo urbano. Si tratta di due aree che dovranno essere tra loro collegate mediante un nuovo percorso pedonale. La prima area risulta strategica per conferire una centralità qualificata alla frazione e per dotarla di idonei parcheggi.

Il progetto di trasformazione prevede:

- 1) la realizzazione di edifici a destinazione residenziale,
- 2) la realizzazione di un edificio al cui piano terra viene riservata una parte una destinata a uso collettivo per ambulatorio medico. Spazio costruito da cedere in proprietà all'Amministrazione Comunale.

Il beneficio pubblico risulta dalle seguenti realizzazioni e cessioni:

- a) una piazza trasformata su un'area a parcheggio (di proprietà Comunale),
- b) realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico,
- c) realizzazione di un nuovo parcheggio su via Treggiaia su area di proprietà Comunale,
- d) realizzazione di percorso pedonale di collegamento fra le due aree,
- e) realizzazione e cessione di una parte di edificio da adibire ad ambulatorio medico



ATPUC1.3 CHIESANUOVA - NUOVO EDIFICIO ARTIGIANALE COMMERCIALE

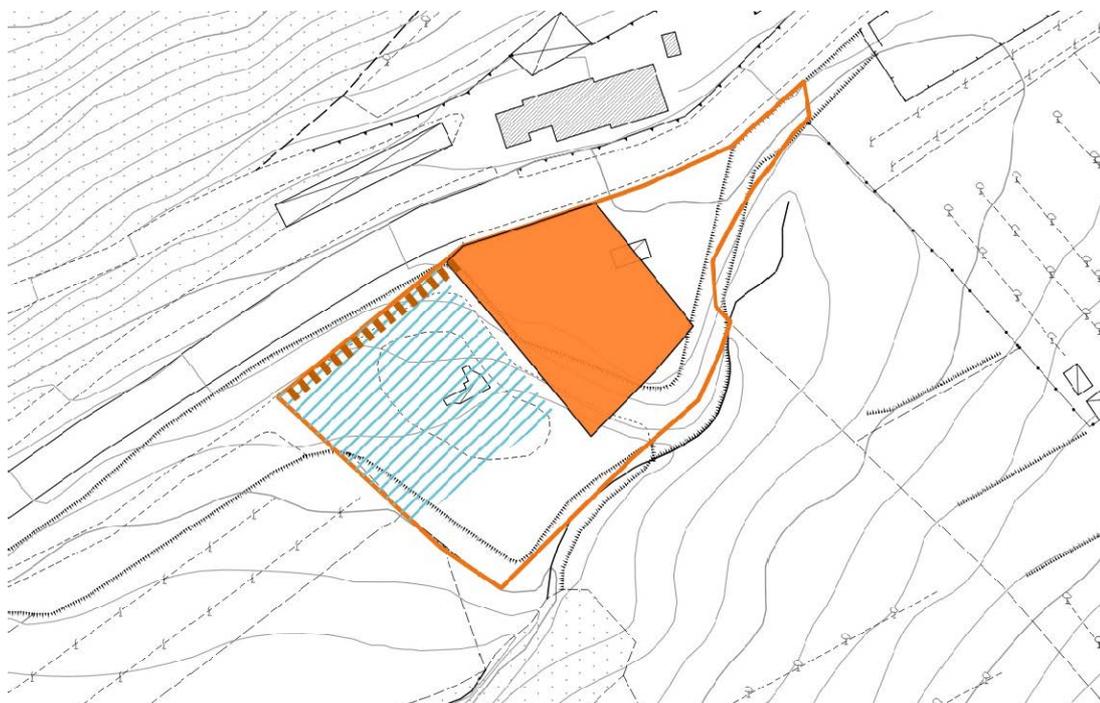
L'area è ubicata in località Chiesanuova, lungo la direttrice per Cerbaia, su cui affaccia. L'area degradata necessita di una riqualificazione ambientale e paesaggistica rispetto al contesto.

L'intervento prevede la realizzazione di un manufatto ad uso commerciale al fine di consentire attività di deposito, taglio e vendita di materiale ligneo. Il beneficio pubblico consiste nella completa riqualificazione dell'area, in particolare attraverso la cura progettuale degli spazi aperti, e la mitigazione con il contesto di riferimento. Il nuovo edificio dovrà essere connotato da qualità architettonica e da materiali adeguati all'area, che riveste particolare importanza dal punto di vista paesaggistico.

L'intervento dovrà prevedere:

- a) la realizzazione di una schermatura vegetazionale lungo la strada,
- b) il ripristino dell'antica fonte preesistente,

In caso di dismissione dell'attività l'edificio dovrà essere rimosso e ripristinato l'originale stato dell'area.



ATPA1.4 CHIESANUOVA - CAMPEGGIO NATURALISTICO

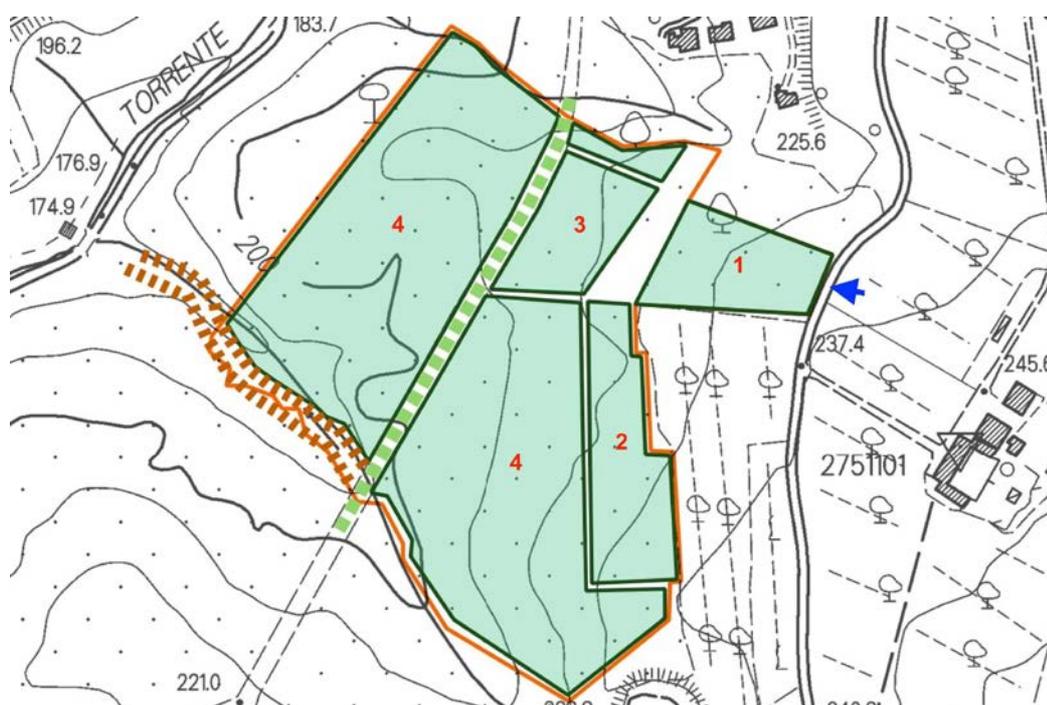
L'area ubicata in località Chiesanuova, nel margine sud del centro abitato, in zona a prevalente copertura boscata. Il progetto riconosce il rilevante interesse pubblico dell'intervento dal punto di vista della valorizzazione dell'ambito come campeggio naturalistico, minimizzando la superficie coperta e la superficie impermeabilizzata prevista.

Ai fini della tutela paesaggistica l'intervento proposto dovrà avere la connotazione di un campeggio rispettoso dei caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi, con soluzioni che limitino le forme di artificializzazione ed l'impermeabilizzazione dei suoli e la riduzione della funzionalità ecologica dell'area, con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e strutture di tipo leggero che garantiscano anche una "permeabilità visiva".

Particolare attenzione deve essere prestata al trattamento delle superfici pavimentate (viabilità, parcheggi) per cui devono essere previste ecologiche drenanti con soluzioni materiche innovative. Nella progettazione dei parcheggi dovranno essere studiate soluzioni planimetriche articolate che assecondino la morfologia dei luoghi ed evitino la concentrazione in un'unica area di ampie dimensioni.

L'intervento prevede inoltre, quali benefici pubblici del progetto:

- a) la realizzazione di un'area ludica e fitness aperta al pubblico,
- b) la realizzazione di percorsi naturalistici didattici aperti al pubblico per visite guidate,
- c) la realizzazione di un'area di carico-scarico camper (Camper Service) aperta al pubblico con manutenzione e gestione a cura del privato
- d) la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico a servizio anche della adiacente area a verde (campo di calcio di Chiesanuova) per una superficie di mq 1.500.



ATPA1.5 LA ROMOLA - EX FALEGNAMERIA

L'area è ubicata in località La Romola e ad oggi occupata da una attività dismessa e abbandonata, indice di degrado ambientale. L'intervento proposto si pone l'obiettivo di recuperare l'area in abbandono. L'intervento è finalizzato al recupero dei livelli qualitativi del centro abitato de La Romola e alla riqualificazione. L'azione di pianificazione deve contribuire a ridisegnare e ricostruire il margine urbano della frazione verso le colline in modo coerente al tessuto del contesto e alle caratteristiche di alto valore del paesaggio. La nuova realizzazione dovrà aprirsi e dialogare con l'edificato e con i vuoti esistenti, attraverso una continuità visiva e di spazi realizzati. E' ammessa la demolizione degli edifici esistenti e loro contestuale ricostruzione parte in loco superficie edificabile parte individuate dallo strumento urbanistico. in area/e di "atterraggio"

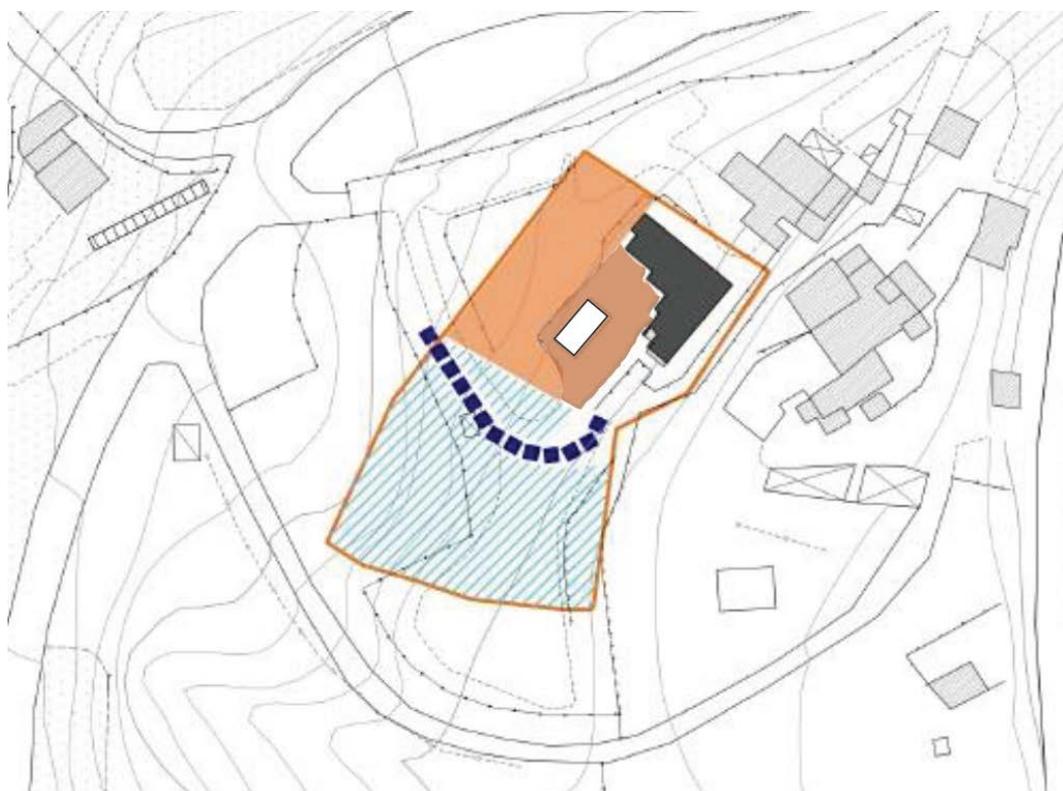


ATID1.6 MULINACCIO 1 - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA

L'area individuata in località Mulinaccio, alle pendici del sistema collinare del capoluogo delimitata a est dal fiume Greve, con accesso diretto dalla strada statale Cassia verso Firenze

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle dotazioni e della capacità ricettiva dell'attuale attività. Dato il contesto ambientale e paesaggistico, ricadendo nell'area di tutela del Fiume Greve, non si potrà dare luogo ad interventi di nuova edificazione ma limitarsi ad una operazione di ampliamento delle volumetrie esistenti.

Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione degli spazi aperti con particolare attenzione e riferimento ai caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale. Gli interventi non dovranno alterare negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive.



ATID1.7 MULINACCIO 2 - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA

L'intervento è analogo al precedente ed è finalizzato al potenziamento delle dotazioni e della capacità ricettiva di un'altra attività esistente. Anche quest'area ricade nella fascia di tutela del fiume Greve per cui valgono le stesse direttive dell'area precedente.



ATID1.8 LE MANDRIE - NUOVO CENTRO IPPICO

L'area in località Le Mandrie è situata alle pendici del sistema collinare del capoluogo, delimitata a nord dal Fiume Greve, ad est dal Borro del Battaglio e ad ovest dal Rio Fossatino, con accesso diretto dalla Strada Chiantigiana. L'ambito ha caratteristiche intrinseche ambientali, con presenza di elementi lineari e areali a carattere arboreo e arbustivo.

L'intervento è finalizzato alla ridefinizione dell'area da destinare a servizi per la realizzazione di un nuovo centro ippico – maneggio. Il progetto si pone in coerenza e armonia con la morfologia dell'area, senza comportare riduzioni della permeabilità dell'area.

Il disegno complessivo prevede la realizzazione di una fascia ripariale boscata nei margini nord e est, con valenza di schermatura e di inserimento paesaggistico della nuova funzione.

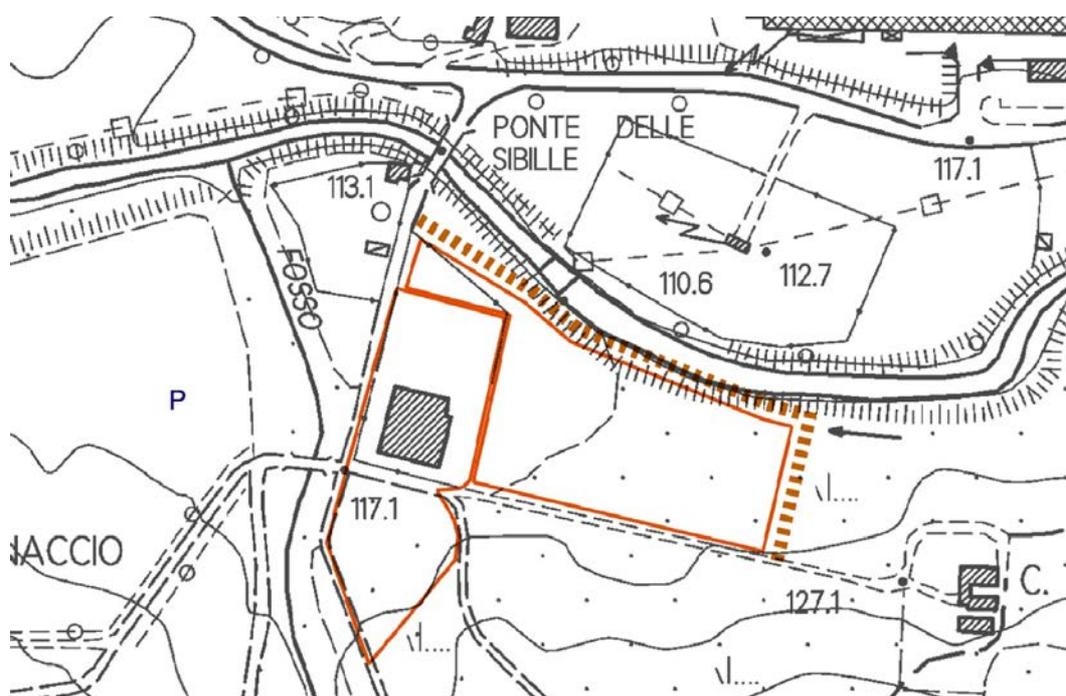
Gli interventi non dovranno alterare negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e dovranno garantire il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

E' prevista la sottoscrizione di una apposita una Convenzione con l'Amministrazione Comunale al fine di favorire l'attività sportiva giovanile e l'ippoterapia.



ATID1.9 LE MANDRIE - PARCHEGGIO/DEPOSITO "ALIA"

L'area in questione è destinata al parcheggio dei mezzi aziendali della municipalizzata di raccolta rifiuti. Non sono previste edificazioni di alcun genere. E' prescritta la messa a dimora di una schermatura vegetazionale sul lato nord dell'area di intervento.



ATID1.10 PONTE DI GABBIANO - IMPIANTO DI IMBOTTIGLIAMENTO

L'area in località Ponte di Gabbiano ricade in territorio aperto, in prossimità di aree già dedicate alla trasformazione di prodotti agricoli. È caratterizzata dalla presenza di aree non coltivate adiacenti a zone boscate ed a vigneti. La previsione è finalizzata a consentire l'ampliamento di una attività produttive esistenti già inserita nel territorio e nel paesaggio.

L'edificio di nuova realizzazione dovrà adattarsi all'andamento morfologico del terreno e non dovrà pertanto comportarne sostanziali modifiche. Una porzione dell'area è destinata alla viabilità ed ai parcheggi. Il beneficio pubblico è garantito dalla convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla realizzazione delle opere migliorative del tratto della strada comunale.



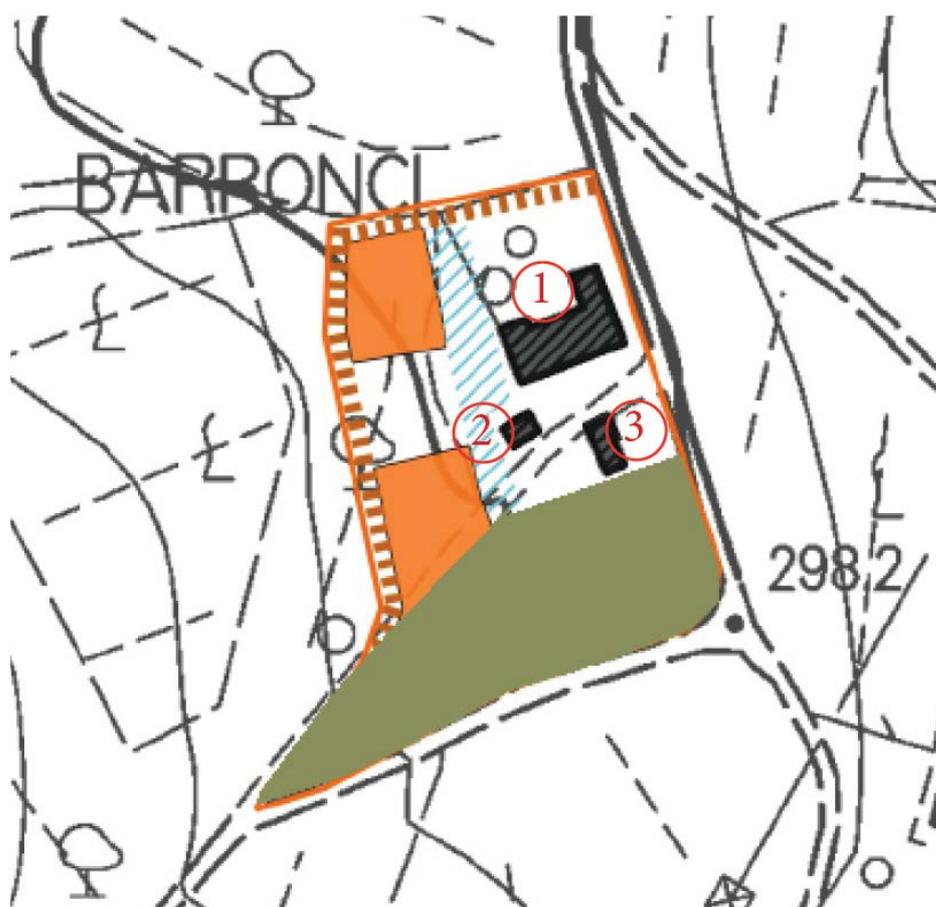
ATPA 1.11 SAN CASCIANO – AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA

L'area in oggetto è ubicata in territorio rurale, nella zona ovest dell'abitato di San Casciano, nel contesto della villa i Barronci, lungo la via Sorripa. L'intervento prevede il potenziamento (mq.1650) della struttura ricettiva esistente attraverso:

- a) la realizzazione di un nuovo piccolo fabbricato da adibire a locale cucina e bar e annessa sala da pranzo;
- b) di due nuovi fabbricati destinati ad ospitare 50 nuove camere, da realizzare in prossimità della piscina esistente.

Il progetto prevede anche la riorganizzazione degli spazi di uso comune e degli spazi adibiti a parcheggio, con rivisitazione dei percorsi pedonali e carrabili e del complessivo contesto esterno pertinenziale.

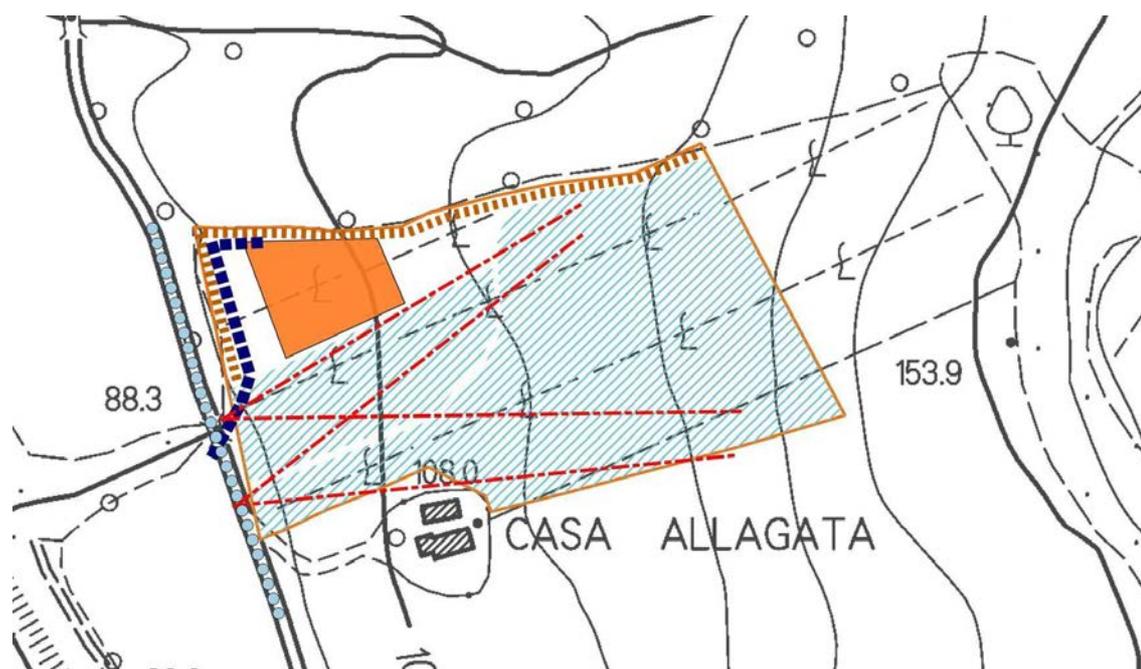
In modo particolare dovranno essere previste opere di schermatura e mitigazione dei nuovi manufatti rispetto all'area circostante con un'attenzione particolare ai punti di rilevante panoramicità ed alle visuali.



ATID1.12 CERBAIA - CASA DEL SORRISO

Trattasi di un intervento di tipo sociale: la realizzazione di una struttura assistita per persone diversamente abili. L'Amministrazione riconosce il rilevante interesse pubblico dell'intervento. L'intervento prevede pertanto la realizzazione di un nuovo edificio di un solo piano fuori terra, dato il contesto paesaggistico in cui è inserita. Per le stesse finalità di tutela ambientale dovranno essere utilizzati materiali e tipologie edilizie che dialoghino con il contesto e risultino consoni alla connotazione del paesaggio circostante. Dovranno inoltre essere previste opere di mitigazione a margine dell'area lungo il confine con il territorio aperto. Tutte le attività che si insedieranno dovranno tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili. E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

Dovrà essere messa a dimora una schermatura vegetazionale costituita da alberature autoctone, al fine di mitigare l'impatto visivo dei nuovi fabbricati. In sede di convenzionamento si dovrà prevedere l'impegno da parte dell'attuatore a sistemare e mantenere la strada di accesso.



ATPA1.13 CHIESANUOVA - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE VIA TREGGIAIA (AMBITO DI ATTERRAGGIO)

L'area si trova a margine dell'abitato lungo la Via Treggiaia. Pressochè pianeggiante, si configura come un tassello di completamento del tessuto edilizio esistente ed è riservata all'"atterraggio" di volume da altre schede. L'intervento dovrà studiare preferibilmente, l'accesso da Via F. Brunelleschi a fianco del verde pubblico esistente. Gli edifici dovranno seguire l'allineamento con quelli confinanti e uniformarsi per tipologia edilizia.



ATPA2.1 SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE AREA EX ANTINORI

L'area è ubicata al margine nord-ovest del tessuto urbanizzato del capoluogo e di corrisponde al complesso dismesso e abbandonato delle ex cantine Antinori. E' un progetto di rigenerazione urbana che prevede demolizione e ricostruzione mantenendo una parte degli edifici a carattere storico-testimoniale

L'intervento proposto riveste un rilevante interesse pubblico in quanto finalizzato al recupero di un'area oggi in abbandono e connotata da elevati elementi di degrado.

La proposta ha pertanto l'obiettivo di generare una completa riqualificazione del contesto urbanistico ed edilizio anche attraverso la revisione delle relazioni con il sistema infrastrutturale e insediativo limitrofo.

Il progetto dovrà basarsi sul principio di sostituzione dell'originario assetto insediativo ed edilizio, oramai inutilizzabile, con un nuovo insediamento urbano di qualità contemporanea, capace anche di produrre un aumento qualitativo delle dotazioni di valenza collettiva e sociale. L'intervento dovrà basarsi su di un insieme sistematico di operazioni di demolizione con ricostruzione delle volumetrie esistenti e con il parziale recupero dei manufatti architettonici di maggior pregio.

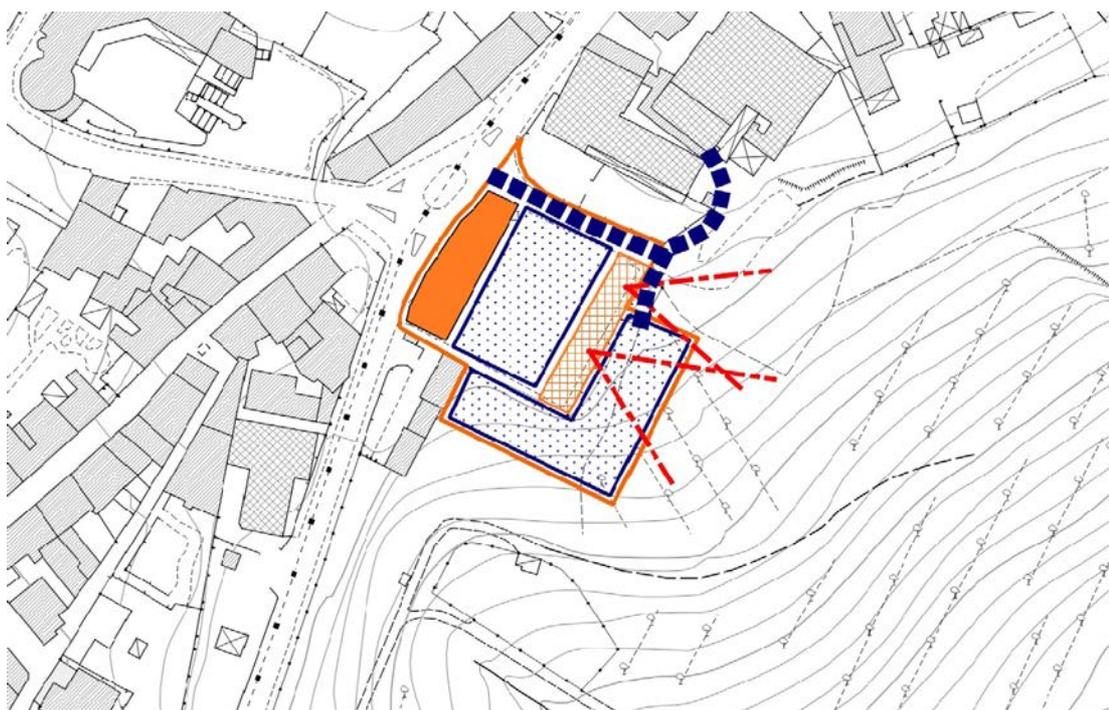
A fronte della nuova realizzazione il beneficio pubblico si configura nel seguente modo:

- a) cessione e realizzazione di un edificio per attrezzature collettive - sportive (palestra) e/o scolastiche - di mq.1100 di SE da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di Piano Attuativo. I 1100 mq di SE sono da considerarsi in aggiunta agli 8.400 mq di SE assentiti dalla norma.
- b) realizzazione di spazi aperti pubblici e di uso pubblico,
- c) cessione dell'area per l'allargamento della viabilità esistente nuovo tratto della strada provinciale,
- d) realizzazione di un verde pubblico attrezzato di mq. 4700
- e) la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno mq. 1050.



ATPUC2.5 SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE A. MORO

Si tratta di un progetto esclusivamente di interesse pubblico per dotare la città di un servizio a favore del turismo. L'obiettivo pubblico è la costruzione di un edificio per l'inserimento di un ufficio info-point con la contemporanea realizzazione di una piazza e di un parcheggio di grandi dimensioni (MQ....)



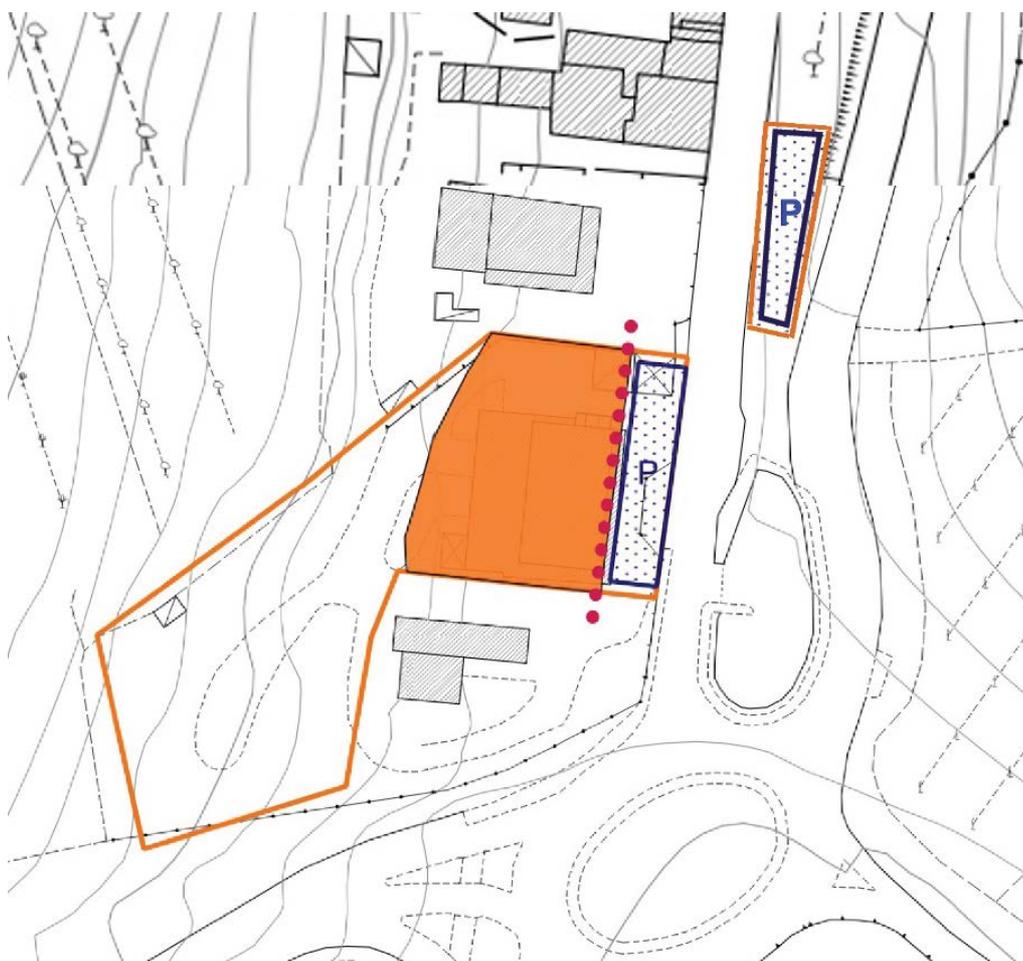
ATPA2.9 SAN CASCIANO - RICONVERSIONE EDIFICIO PRODUTTIVO IN RESIDENZA IN VIA SCOPETI

L'area oggetto di intervento riguarda il margine urbanizzato all'ingresso nord del Capoluogo e si trova all'interno di un tessuto insediativo nel quale sono presenti anche edifici a destinazione produttiva incongrui rispetto al tessuto di appartenenza. L'intervento proposto intende riqualificare l'area sostituendo il tessuto produttivo con un tessuto residenziale.

Il progetto prevede la demolizione dell'edificio esistente e la contestuale costruzione di un nuovo edificio a destinazione residenziale.

Il beneficio pubblico prevede che l'intervento è condizionato:

- a) alla progettazione e realizzazione di una struttura polivalente in materiale leggero, da collocarsi nell'area a verde pubblico attrezzato limitrofa a via della Libertà da destinarsi a bar, servizi igienici e
- b) da una stanza polivalente, concordando l'esatta posizione con l'Amministrazione Comunale, a servizio pubblico,
- c) la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Scopeti di almeno 10 posti auto



ATID 2.10 SAN CASCIANO - RECUPERO EDIFICIO DISMESSO

L'area oggetto di intervento è situata a San Casciano capoluogo, sul retro di borgo Sarchiani, a contatto con il territorio aperto. Si tratta di un volume esistente di scarsa qualità architettonico-edilizia, alquanto disordinato ed incogruo rispetto al contesto nel quale si trova.

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'attuale margine urbano del centro storico, in modo da contribuire, in termini di qualità edilizia e architettonica, alla ri-definizione dello skyline del crinale.

Il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente e la sua ricostruzione, senza incremento di volume, secondo una eventuale e diversa articolazione ed organizzazione planivolumetrica e pertanto anche con la modifica della sagoma attuale. La destinazione d'uso prevista è quella residenziale (mq.666). E' previsto che l'accesso all'area avvenga da Borgo Sarchiani.



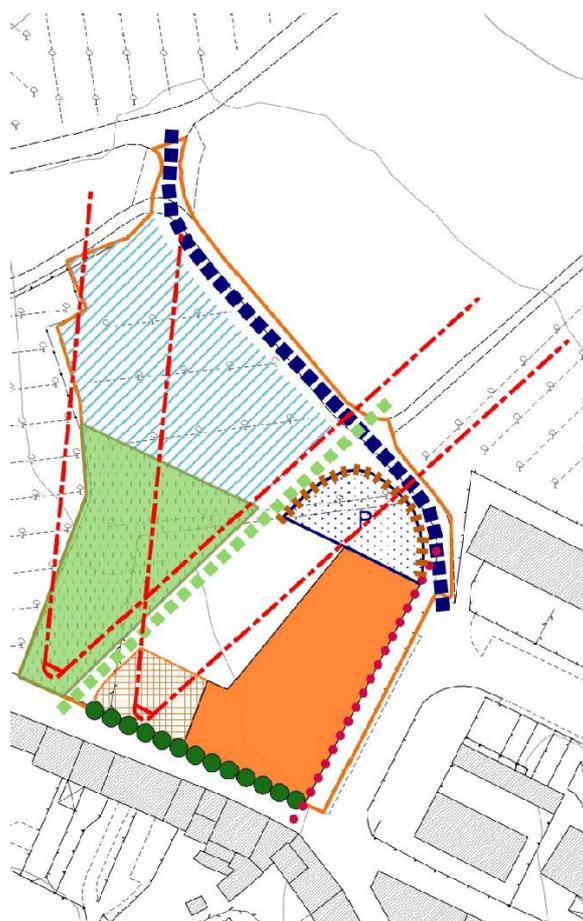
ATPA2.12 MERCATALE - RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO LUNGO VIA A. GRAMSCI (AMBITO DI ATTERRAGGIO)

L'area oggetto di intervento riguarda il margine urbanizzato di Mercatale lungo via Antonio Gramsci. 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.

Il beneficio pubblico prevede:

- a) la realizzazione di un ampio spazio a verde pubblico attrezzato (mq.1300), al fine di costituire un filtro con Villa Nunzi.
- b) la realizzazione di una piazza pavimentata (mq.300) in prossimità di via Gramsci con funzione di spazio aggregativo.
- c) la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento fra via Gramsci ed il nuovo intervento.
- d) la realizzazione di una nuova viabilità pubblica di collegamento con via Molamezza al fine di risolvere le problematiche di traffico di circonvallazione del centro abitato,



ATPUC2.13 MERCATALE - AMPLIAMENTO AREA ARTIGIANALE

L'area si trova al margine sud del territorio urbanizzato di Mercatale, a contatto da un lato con il territorio aperto collinare a uliveto e con appezzamenti agricolo, dall'altro con un insediamento artigianale produttivo.

L'intervento è finalizzato ad incentivare la collocazione sul territorio di piccole e medie imprese in aree infra-strutturate ad hoc. In alternativa qualora se ne ravvede la necessità potrà essere insediata anche un'unica attività di grandi dimensioni. Il progetto dovrà permettere una organizzazione idonea, in termini di spazi di sosta e di manovra, delle attività produttive che si insedieranno.

Dovranno essere previste opere di mitigazione paesaggistica a margine dell'area lungo il confine con il territorio aperto, la realizzazione di un marciapiede su via VIII Marzo, realizzazione di un'area verde a filtro tra la strada e il nuovo intervento. La pubblica utilità è data dalla possibilità di insediare attività imprenditoriali per incentivare l'occupazione.

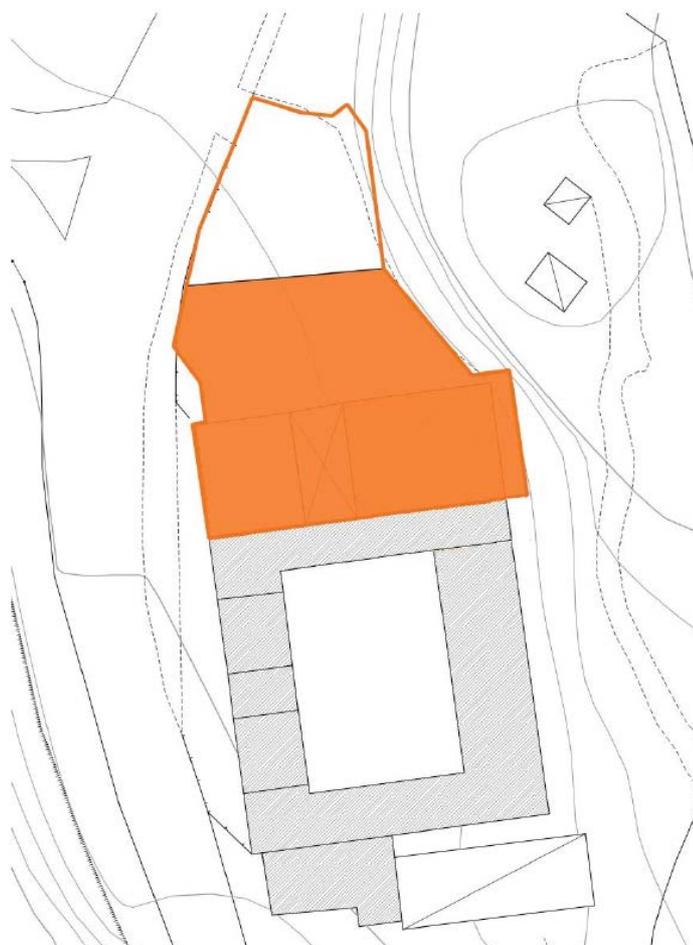


ATID2.14 SAN CASCIANO – RIQUALIFICAZIONE AREA EX MACELLI

L'area oggetto di intervento è situata sul margine sud del capoluogo, lungo la Via Cassia e comprende il complesso degli ex macelli oggi sede della Polizia Municipale. In tale area l'arciconfraternita della Misericordia intende realizzare un'area a servizio della comunità, per ospitare le attività mediche, ambulatoriali, diagnostiche, ecc.

Il progetto prevede la demolizione dell'attuale autorimessa-officina e del blocco servizi, compresa la tettoia frontale e la ricostruzione di due nuovi volumi di altezza due piani.

Il progetto ha insito il valore pubblico data la sua destinazione utile alla collettività.



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

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 la realizzazione di una nuova viabilità che da Via dell'Olmo si ricongiunga alla viabilità esistente a nord utilizzando un'area di proprietà comunale.

Il beneficio pubblico si attua attraverso:

- a) la realizzazione della viabilità,
- b) la realizzazione di un verde pubblico (mq.400)
- c) la realizzazione di un parcheggio pubblico (mq.200)

Il nuovo intervento privato (un edificio residenziale) dovrà integrarsi con l'edificato esistente mantenendone quanto più possibile gli allineamenti. Le quantità previste per la realizzazione dei nuovi fabbricati, sono attuabili esclusivamente attraverso operazioni di trasferimento volumetrico da aree di "decollo".



ATPA/PUC4.1 CERBAIA - RICONVERSIONE VOLUMETRIE ARTIGIANALI

L'area si trova sul margine ovest della frazione di Cerbaia, sul bordo del torrente Pesa. L'intervento proposto intende recuperare un'area abbandonata e connotata da elevati elementi di degrado, nel tentativo di ristabilire un rapporto equilibrato tra gli insediamenti residenziali e il lungo fiume. Sono previste due opzioni di intervento.

La prima (A) prevede la riconversione dell'area industriale in area residenziale attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica. La seconda ipotesi (B) prevede invece il mantenimento della funzione produttiva sia attraverso la riqualificazione architettonico - ambientale degli edifici esistenti, sia attraverso interventi comportanti la loro demolizione e ricostruzione senza che ciò comporti un incremento del volume esistente.

In entrambe le ipotesi dovrà essere prevista

- a) la realizzazione di un parco urbano lungo le sponde del torrente Pesa,
- b) In caso di realizzazione della seconda ipotesi anche la realizzazione di un parcheggio pubblico.

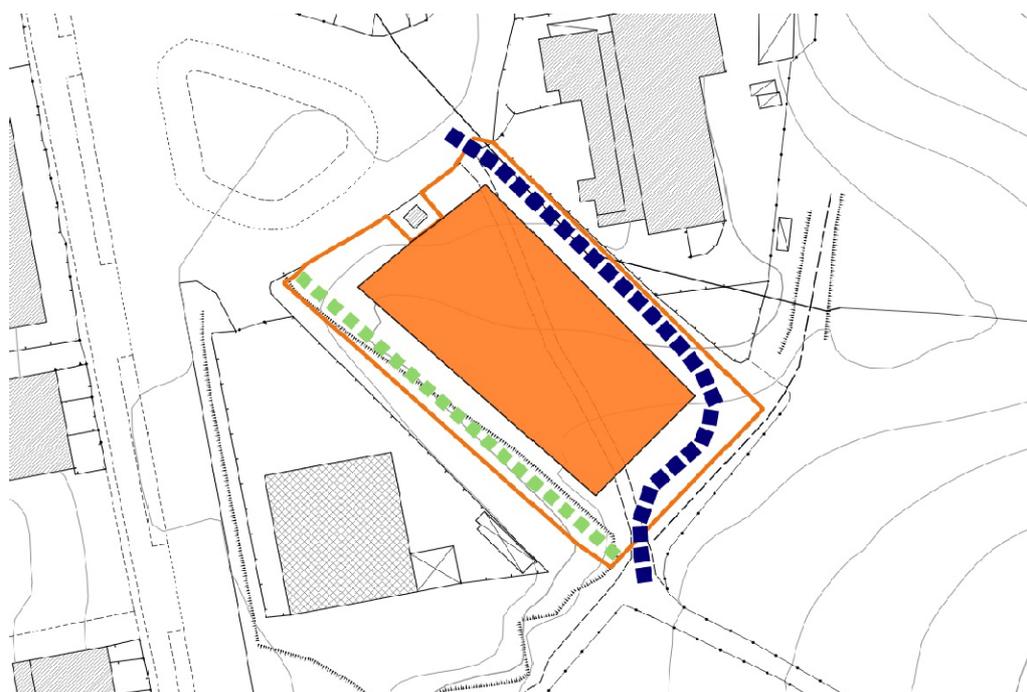


ATPUC4.3 CERBAIA - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO/COMMERCIALE

L'area di intervento è ubicata nella zona sud di Cerbaia già a destinazione su proprietà comunale, da assegnare in diritto di superficie attraverso procedura di evidenza pubblica.

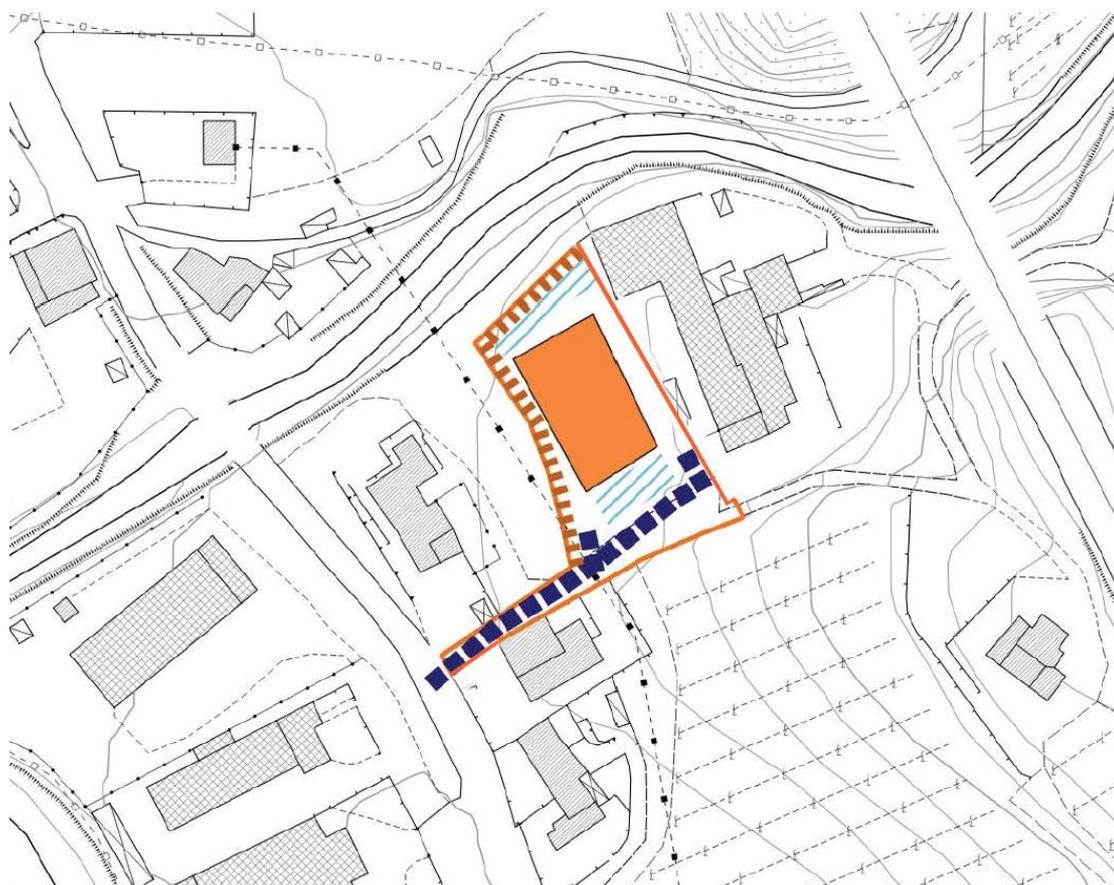
Si tratta di un intervento di completamento riguardante un lotto libero inserito all'interno dell'insediamento produttivo artigianale esistente. Il progetto dovrà prevedere la costruzione di un nuovo edificio a destinazione artigianale/industriale/commerciale /direzionale.

E' prevista la realizzazione di una nuova strada a servizio dell'intervento e quale collegamento con la strada vicinale esistente. L'originario tratto della strada vicinale sul lato sud del lotto dovrà essere mantenuto come percorso pedonale di uso pubblico.



ATPUC4.6 CALZAIOLO - NUOVO EDIFICIO PRODUTTIVO

L'area oggetto di intervento è ubicata nella frazione di Calzaiolo sul margine del tessuto urbanizzato a destinazione produttiva a ridosso del raccordo della super-strada Firenze – Siena. L'area attualmente libera si configura come un possibile lotto di completamento a fini produttivi. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo edificio disposto in modo coerente rispetto all'edificato esistente. Dovrà inoltre prevedere la sistemazione della viabilità di accesso al lotto dalla via Cassia e la costruzione di una schermatura vegetazionale sui lati nord e ovest del lotto. Dovranno inoltre essere previste opere di mitigazione paesaggistica a margine dell'area lungo il confine con il territorio aperto e con l'ambito del corso d'acqua.



ATPUC4.10 - BARGINO - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO/COMMERCIALE

L'area oggetto di intervento è ubicata nella frazione di Bargino sul margine del tessuto urbanizzato a destinazione produttiva a ridosso del raccordo della super-strada Firenze – Siena. L'area è attualmente libera.

Il PO ammette la realizzazione di una superficie edificabile (SE) massima pari a 500 mq ed un'altezza fronte pari a massimo 8,5 m.

L'intervento è condizionato alla realizzazione di un'area verde di filtro attrezzata per almeno 400 mq di superficie lungo la Cassia ed al completamento del percorso pedonale lungo la Cassia sul lato verso il centro della frazione in area di proprietà pubblica



ATID5.2 SAN PANCRAZIO - RIMESSAGGIO MACCHINE AGRICOLE

L'area d'intervento è ubicata in località Senecchiolo, a sud del centro abitato di San Pancrazio.

L'area è ad uso agricolo, con presenza di edificato a carattere isolato

La proposta progettuale è mirata alla razionalizzazione del sistema di ricovero dei mezzi necessari e indispensabili all'attività di lavorazione meccanico-agricole, di movimentazione terra e noleggio macchinari a terzi, attraverso l'individuazione di una nuova area produttiva e la realizzazione di un nuovo immobile. La convenzione con l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere l'impegno a realizzare, all'interno del nuovo edificio, una parte dedicata a museo/ esposizione delle antiche macchine agricole aperto al pubblico.



ATID5.4 SAN PANCRAZIO - VILLA GUICCIARDINI

La previsione finalizzata a garantire il recupero del complesso Villa Guicciardini, ammette la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia con ampliamento della Villa per una SE totale di 1.300 mq, detta superficie dovrà configurarsi come un volume prevalentemente ipogeo.

Il PO prescrive che la realizzazione della previsione dovrà avvenire nel rispetto del progetto già approvato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato e nel rispetto del contesto di valore storico e paesaggistico di riferimento.

La realizzazione della previsione ed il rilascio del Permesso di Costruire sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Generale degli interventi, proposto dalla Proprietà ed esteso alle complessive aree di proprietà, nonché alla sottoscrizione di una convenzione tra Amministrazione Comunale e Proprietà utile a definire le ricadute pubbliche.

Il perimetro definito con la linea arancione nell'estratto di seguito riportato è da considerarsi indicativo e soggetto a modifica in base al progetto approvato dalla Soprintendenza.



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	PS	PO	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	PS	PO	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	0
Commerciale Ingrosso	5.000	0	0	0

UTOE_3

UTOE_3	PS	PS	PO	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	PS	PO	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	PS	PO	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

5 GLI STANDARD

Richiamato l'allegato b) della relazione del Piano Strutturale, la popolazione residente nel Comune di San Casciano in Val di Pesa al 2017 risulta 17.173 abitanti. Dall'analisi contenuta nell'allegato sopra detto si evidenzia un tasso di crescita annuo della popolazione di circa lo 0,12%. La Domanda di standard è stata calcolata rispetto agli abitanti esistenti al 2018 calcolati incrementando il dato del 2017 dello 0,12% per un totale complessivo di 17.194.

L'analisi della dotazione di standard esistenti nel nostro comune ha evidenziato, nel complesso, un abbondante superamento dei minimi totali richiesti dal DM 1444/68.

La verifica degli standard è stata effettuata in base agli abitanti insediati nel nostro comune di cui abbiamo il dato, suddiviso per frazioni al 31/12/2017.

<i>Località</i>	<i>ab. 2017</i>
Bargino	815
Capoluogo	7661
Cerbaia	1647
Chiesanuova	822
Mercatale	3053
Montefiridolfi	614
La Romola	929
San Pancrazio	747
Spedaletto	885
Totale comune	17173

Tali frazioni si possono accorpate nelle 5 UTOE previste dal Piano Strutturale:

Popolazione per UTOE al 2017

<i>UTOE</i>	<i>ab. 2017</i>
1 – Chiesanuova, La Romola	1751
2 – Capoluogo, Mercatale, Spedaletto	11599
3 - Montefiridolfi	614
4 – Bargino, Cerbaia	2462
5 – San Pancrazio	747
totale	17173

Analizzando l'appendice B allegata alla presente relazione, si può ipotizzare una crescita dello 0,12 annuo della popolazione. (appendice B pag. 4) quindi si può valutare la popolazione per UTOE al 2018.

Popolazione per UTOE al 2018 con l'incremento dello 0,12%

<i>UTOE</i>	<i>ab. 2018</i>
1 – Chiesanuova, La Romola	1753
2 – Capoluogo, Mercatale, Spedaletto	11613
3 - Montefiridolfi	615
4 – Bargino, Cerbaia	2465
5 – San Pancrazio	748
Totale	17194

Viste le aree di espansione previste dal POC si può prevedere un incremento di popolazione dovuto alle sotto elencate nuove aree a destinazione residenziale:

ATPUC1.1 SE residenziale mq. 400
 ATPA1.2 SE residenziale mq. 1.500
 ATPA1.5 SE residenziale mq. 600
 ATPA1.13 SE residenziale mq. 400
 ATPA2.1 SE residenziale mq. 7.000
 ATID2.2 SE residenziale mq. 300
 ATID2.6 SE residenziale mq. 400
 ATID2.7 SE residenziale mq. 230
 ATPA2.9 SE residenziale mq. 1.400
 ATPA2.12 SE residenziale mq. 1.800
 ATPA3.1 SE residenziale mq. 1.000
 ATPA/PUC4.1 SE residenziale mq. 1.500
 ATID4.7 SE residenziale mq. 500
 ATID4.8 SE residenziale mq. 250

Le suddette previsioni si sostanziano, calcolando 30 mq di SE per ogni abitante insediabile nella seguente tabella suddivisa per UTOE:

<i>UTOE</i>	<i>SE residenziale edificabile</i>	<i>Abitanti insediabili</i>
1 – Chiesanuova, La Romola	2.900	97
2 – Capoluogo, Mercatale, Spedaletto	11.130	371
3 - Montefiridolfi	1.000	33
4 – Bargino, Cerbaia	2.250	75
5 – San Pancrazio	0	0
totale	17.280	576

Visto l'allegato C – dotazione standard comunale, contenete le aree a "standard" esistenti e viste le aree a standard di previsione inserite nel POC:

UTOE 1

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard esistenti	2.084	254.149	8.764	24.944

Standard di progetto

			472		Parch. Via Belgioioso Chiesanuova
		1.100	2.600		Scheda ATPA1.2
			1.500		Scheda ATPA1.4
			350		Scheda ATPA1.5
		8575			Edificio di culto zona Sant'Andrea in Percussina
Tot. Standard attuali e di progetto	2.084	263.824	13.686	24.944	

Proiezione alla fine del quinquennio di validità del POC calcolando l'incremento di abitanti riportato nella tabella soprastante in base alla SE (superficie edificabile) prevista dal POC e delle nuove aree a standard previste -

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard attuali e di progetto	2.084	263.824	13.686	24.944
Standard necessari su previsione ab. 1850 (1753+97)	8.325	3.700	4.625	16.650
Carenza/avanzo	-6.241	260.124	9.061	8.294

UTOE 2

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard esistenti	41.866	79.185	66.828	196.517

Standard di progetto

			805		Parcheeggio via Montopolo
			268		Parcheeggio via dei Cofferi
	1.100		1.050	4.700	scheda ATPA2.1
	100		130		Scheda ATPA2.9
	300		200	1.300	Scheda ATPA2.12
	1.158				Scheda ATPA2.14
	1800				Nuova Casa Comunale
				1058	Verde pubblico Gentilino
Tot. Standard attuali e di progetto	41.866	83.643	69.281	202.517	

Proiezione alla fine del quinquennio di validità del POC calcolando l'incremento di abitanti riportato nella tabella soprastante in base alla SE (superficie edificabile) prevista dal POC e delle nuove aree a standard previste -

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard attuali e di progetto	41.866	83.643	69.281	202.517
Standard necessari su previsione ab. 11929 (11613+316)	53.680,5	23.858	29.822,5	107.361
Carenza/avanzo	-11.814,5	59.785	39.458,5	95.156

UTOE 3

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)	
Standard esistenti	1.624	12.079	3.888	16.607	
Standard di progetto			200	400	Scheda ATPA3.1
Tot. Standard attuali e di progetto	1.624	12.079	4.088	17.007	

Proiezione alla fine del quinquennio di validità del POC calcolando l'incremento di abitanti riportato nella tabella soprastante in base alla SE (superficie edificabile) prevista dal POC e delle nuove aree a standard previste -

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard attuali e di progetto	1.624	12.079	4.088	17.007
Standard necessari su previsione ab. 648 (615+33)	2.916	1.296	1.620	5.832
Carenza/avanzo	-1.292	10.783	2468	11.175

UTOE 4

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard esistenti	16.457	20.351	37.443	158.694

Standard di progetto

			2.951		Parcheggio ex PIP Ponterotto
			2.745		Parcheggio ex PIP Ponterotto
		521,53	500	2.500	Scheda ATPA/PUC4.1 Edificio di culto Ponterotto
Tot. Standard attuali e di progetto	16.457	20.872,53	43.639	161.194	

Proiezione alla fine del quinquennio di validità del POC calcolando l'incremento di abitanti riportato nella tabella soprastante in base alla SE (superficie edificabile) prevista dal POC e delle nuove aree a standard previste -

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard attuali e di progetto	16.457	20.872,53	43.639	161.194
Standard necessari su previsione ab. 2540 (2465+75)	11.430	5.080	6.350	22.860
Carenza/avanzo	5.027	15.792,53	37289	138.334

UTOE 5

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)	
Standard esistenti	1.114	3.256	4.085	3.397	
Standard di progetto				21.000	Scheda ATPA5.1
Tot. Standard attuali e di progetto	1.114	3.256	4.085	24.397	

Proiezione alla fine del quinquennio di validità del POC calcolando l'incremento di abitanti riportato nella tabella soprastante in base alla SE (superficie edificabile) prevista dal POC e delle nuove aree a standard previste -

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard attuali e di progetto	1.114	3.256	4.085	24.397
Standard necessari su previsione ab. 748 ()	3.366	1.496	1.870	6.732
Carenza/avanzo	-2.252	1.760	2.215	17.665

Totale intero comune

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Tot. Standard attuali e di progetto	63.145	383.674,53	134.779	430.059

Proiezione alla fine del quinquennio di validità del POC calcolando l'incremento di abitanti riportato nella tabella soprastante in base alla SE (superficie edificabile) prevista dal POC e delle nuove aree a standard previste -

	Att. Scolastiche (mq. 4,5/ab)	Att. Collettive (mq. 2/ab)	Aree a parcheggio (mq. 2,5/ab)	Verde pubblico (mq. 9/ab)
Standard attuali e di progetto	63.145	383.674,53	134.779	430.059
Standard necessari su previsione ab. 17.715 (17194+521)	79.717,5	35.430	44.287,5	159.435
Carenza/avanzo	-14.572,5	348.244,53	90.491.5	270.624

APPENDICE 1 – IL VERBALE DI COPIANIFICAZIONE

A seguito dell'avvio del procedimento di Variante al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014 e contestuale avvio di procedimento di valutazione ambientale strategica (v.a.s.) del D.lgs. 152/2006 e dell'art. 23 della LR 10/2010 (Deliberazione n. 9 del 08 febbraio 2016), in data 19 luglio 2016, l'Amministrazione Comunale ha richiesto la convocazione della conferenza di co-pianificazione ai sensi dell'art.25 comma 5 e dell'art.64 comma 6 della Legge Regionale 65/2014. Con nota del 20 luglio 2016 prot. 15096 la Regione Toscana ha comunicato la convocazione della Conferenza di Co-pianificazione (art. 25 commi 3 e 4 della LR 65/2014) presso gli uffici della Giunta Regionale.

Si riporta il verbale di co-pianificazione:

Previsioni dei nuovi Piano Strutturale e Piano Operativo oggetto dell'esame della conferenza di co-pianificazione.

Le previsioni di PS e PO che comportano consumo di suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 ed oggetto dell'esame della conferenza riguardano:

Area 5.1 - Casa del Sorriso Loc. Cerbaia

L'area interessata dalla previsione è ubicata in località Cerbaia, a sud del centro abitato, in area a uso agricolo, caratterizzata da ambiti agricoli con presenza di elementi arborei e arborati lineari sui margini. Nel vigente RU l'area è individuata come Area di Trasformazione (AT39), destinata alla realizzazione di una struttura attrezzata destinata alla promozione dell'auto sufficienza di persone diversamente abili. Con i nuovi strumenti di pianificazione il Comune intende riconfermare tale previsione, riconoscendo il rilevante interesse pubblico dell'intervento dal punto di vista socio-culturale. E' prevista una struttura di circa 1.000 mq. di SUL su una Superficie Territoriale di 42.342 mq. con altezza pari a max. 4 ml. (1 piano) e con destinazione d'uso "Attrezzature Collettive". La previsione ricade nell'ambito dell'area tutelata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, DM 31/05/2001 - GU 200/2001 Località "Ponterotto – Le Lame" ed aree limitrofe sita nel comune di San Casciano Val di Pesa.

Area 5.2 – Nuova area produttiva "D" in loc. Mercatale

L'area individuata è ubicata nel margine insediativo a sud-est del centro abitato di Mercatale e costituisce un prolungamento di un ambito produttivo esistente, a contatto con il territorio aperto collinare a uliveto e con appezzamenti agricolo-produttivi. Tale area è già individuata come Area di Trasformazione a destinazione produttiva (ATP16) nel previgente RU, risulta già in parte occupata da attività di cantiere e depositi a cielo aperto e su di essa non insiste alcun vincolo di tipo paesaggistico o altro tipo di vincolo. Con i nuovi strumenti si intende confermare il completamento dell'ambito produttivo esistente, già in gran parte infrastrutturato, con la finalità di incentivare le piccole e medie imprese a realizzare contenitori posizionati in aree congrue ad un utilizzo artigianale e commerciale, anche permettendo una organizzazione idonea, in termini di spazi di sosta e di manovra. La previsione interessa una Superficie Territoriale pari a 11.893 mq con un rapporto di copertura del 50% ed un'altezza massima degli edifici pari a 10 ml.

La strategia di Piano prevede quindi la conferma della Scheda del previgente RU, con variazione della modalità di attuazione da Piano Urbanistico Attuativo a Progetto Unitario Convenzionato.

Area 5.3 – Edificio per rimessaggio macchine per la movimentazione di terre Loc. San Pancrazio

L'area individuata è ubicata in località San Pancrazio, a sud del centro abitato, in area a uso agricolo con presenza di edificato a carattere isolato sul fronte strada principale e con accesso diretto da Via Malafrasca. La zona è a prevalente destinazione agricola, ed è caratterizzata dal tipico tessuto agricolo della campagna toscana. Sull'area non insiste nessun vincolo paesaggistico

ai sensi del D.Lgs 42/2004. La proposta progettuale è mirata alla razionalizzazione dell'uso e al ricovero dei mezzi necessari all'attività di lavorazione meccanico-agricole, di movimentazione terra e noleggio macchinari a terzi, attraverso l'individuazione di una nuova area produttiva e la realizzazione di un nuovo immobile. La scheda norma all'interno del nuovo edificio prevede inoltre la realizzazione di una zona a museo/esposizione delle antiche macchine agricole aperto pubblico. L'edificio di progetto prevede una sup. coperta di circa 600 mq. ed altezza massima 6 ml. su una Superficie Territoriale di circa 4.200 mq.

Area 5.4 – Ampliamento Stabilimento Laika loc. Ponterotto

L'intervento riguarda l'ampliamento dell'area produttiva esistente, ubicata in loc. Ponterotto, destinata al settore della camperistica in cui è localizzato lo stabilimento Laika realizzato a seguito di un Protocollo di intesa per il consolidamento delle attività di Laika Caravans spa in Toscana" sottoscritto in data 13.06.2017 tra Regione Toscana, Comune di San Casciano Val di Pesa e ditta Laika Caravans Spa e successivamente oggetto di Accordo di pianificazione in data 14/02/2007 tra il Comune di San Casciano, la Regione e la Provincia di Firenze al fine di consentire l'inserimento dell'area da destinare alla realizzazione dello stabilimento Laika. Attualmente l'area industriale comprende un edificio già realizzato di superficie coperta di 30.967 mq.

Il nuovo PS/PO prevede, anche in riconoscimento del rilevante valore dell'area dal punto di vista socio-culturale ed economico, la possibilità di un ampliamento funzionale dell'attività esistente, al fine di potenziare la catena di lavoro dei prodotti e allo stesso tempo permettere un riordino degli spazi scoperti e di sosta dei veicoli. L'ampliamento del fabbricato previsto è pari al 35% della superficie coperta esistente (circa 10.800 mq.). La scheda norma prevede inoltre la possibilità di realizzare nell'ambito dell'area ampliata tettoie per il ricovero dei mezzi e deposito camper, il cui quantitativo non è ancora definito. Sono previsti inoltre i seguenti interventi:

- l'eliminazione del bacino posto entro l'attuale ambito produttivo della ditta, da ridestinare a deposito dei camper;
- l'ampliamento dell'ambito di pertinenza comprendendo tutto l'ambito di proprietà, compresa una porzione agricola posta nel settore ovest;
- la realizzazione e la cessione al comune nel settore ovest di un parco attrezzato;
- la realizzazione e la cessione di un percorso ciclopedonale di attraversamento del Fiume Pesa in collegamento alla zona sportiva della Botte.

Area 5.5 – Nuova zona produttiva "D" loc. Calzaiolo

L'area è ubicata in località Calzaiolo, in prossimità dello svincolo di uscita/entrata dal Raccordo autostradale Firenze-Siena, in prossimità di un insediamento misto a destinazione produttiva, residenziale e a servizi. Con il nuovo Piano Operativo si intende introdurre la previsione di un ampliamento/completamento dell'area produttiva esistente di Calzaiolo, al fine di potenziare un'area a vocazione produttiva data anche la sua infrastrutturazione e accessibilità alla rete viaria principale. Una gran parte dell'area ricade nel vincolo paesaggistico di cui all'art.142 c.1 lett.c del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (fiumi torrenti e corsi d'acqua).

La strategia di Piano prevede la realizzazione di una nuova area produttiva destinata a funzioni artigianali/industriali e servizi e dotata delle opportune misure di mitigazione paesaggistico-ambientali per una superficie territoriale di 46.000 mq ed un rapporto di copertura del 50% (altezza massima 10 ml.).

Area 5.6 – Edificio per imbottigliamento loc. Ponte di Gabbiano

L'area individuata è ubicata in località Ponte di Gabbiano e fa riferimento all'ampliamento di attività produttive esistenti già presenti nel territorio. Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola, con scheda norma previgente (ATP 32). Con i nuovi strumenti si prevede la realizzazione di un nuovo impianto di imbottigliamento della produzione vitivinicola delle aziende di proprietà da individuarsi come attività produttiva in territorio rurale (art.64 c.1 lett d). La previsione interessa una Superficie Territoriale di 5.774 mq per la realizzazione di una struttura di 1500 mq di SUL ed un'altezza massima 6 ml. fuori terra.

Area 5.7 – Nuovo edificio commerciale-artigianale loc. Chiesanuova

L'area è ubicata all'ingresso dell'abitato di Chiesanuova, lungo la direttrice per Cerbaia, su cui si affaccia. Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola ma in effetti si tratta di un ambito già a carattere extra agricolo fortemente compromesso. Con i nuovi strumenti si intende andare a riclassificare tale ambito a destinazione commerciale-agricolo al fine di consentire un'attività di deposito e vendita di materiale ligneo. A tal fine è prevista la realizzazione di un manufatto a uso magazzino e deposito di legname, con dimensione pari a 400 mq di Superficie Coperta ed un'altezza massima pari a 6 ml., in area già compromessa dal punto di vista dell'utilizzo del suolo.

Area 5.8 – Nuovo centro ippico loc. Le Mandrie

L'area è localizzata alle pendici del sistema collinare del capoluogo, delimitata a nord dal Fiume Greve, ad est dal Torrente Battaglio ed a Ovest dal Torrente Fossatino in Località Le Mandrie, con accesso diretto dalla Strada Chiantigiana. Nel vigente RU l'area è individuata come area agricola, ed è parzialmente boscata, mentre con il nuovo PS e PO si intende consentire in tale ambito la realizzazione di un nuovo centro ippico (area destinata a servizi). I parametri progettuali di riferimento sono: Superficie Territoriale 30.321 mq e 1.800 mq di SUL da destinare ai vari manufatti utili all'attività. La scheda norma specifica che tali manufatti dovranno essere realizzati in materiali naturali, essere "decostruibili" e strettamente funzionali all'attività sportivo-ricreativa. In caso di dismissione dell'attività essi dovranno essere rimossi e dovrà essere ripristinato l'aspetto naturalistico

Area 5.9 – Nuovo deposito attrezzature loc. Le Mandrie

L'area, limitrofa alla precedente previsione, si trova anch'essa in loc. Le Mandrie e nel vigente RU destinata ad attività produttive con possibile edificazione (ATP28). Con i nuovi PS e PO si intende eliminare tale previsione destinando l'intera area ad attrezzature collettive in diretto collegamento funzionale ed operativo con l'attigua area IC esistente (attrezzature di interesse collettivo) dove si trovano alcune strutture della società di servizi ambientali Alia. La previsione persegue l'obiettivo di una organizzazione efficiente dell'area limitrofa destinata ad attrezzature collettive attraverso l'ampliamento della zona IC sia come parcheggio che come deposito per attrezzature a servizio dell'azienda (Superficie territoriale interessata pari a 28.057 mq).

Area 5.10 – Nuovo campeggio loc. Chiesanuova

In quest'area localizzata a sud dell'abitato di Chiesanuova ed attualmente classificata come agricola, con i nuovi PS e PO si intende prevedere la realizzazione di un Campeggio di tipo naturalistico con annesso parco giochi attrezzato- area ludica nell'area parzialmente boscata lungo strada. Il progetto prevede la realizzazione di un campeggio con strutture e piazzole per tende e camper ricavate negli spiazzi naturali liberi del sottobosco, lasciando intatto il bosco e le alberature; Il complesso ricettivo prevede la realizzazione di piazzole per tende (n?) dotate di attrezzature comuni (servizi igienici, docce) e colonnine per l'energia elettrica, un'area dedicata alla sosta dei camper (n?), camper service, bungalow per reception ed uffici, area ludica per bambini, area fitness all'aperto, bike park - noleggio biciclette e strutture annesse.

La Superficie territoriale interessata copre 72.710 mq e comprende una SUL pari a 950 mq. per la realizzazione di manufatti bungalow/case mobili in strutture prefabbricate, una SUL di 350 mq. da destinare a reception, uffici, servizi igienici, alloggio per il custode, lavanderia, bar/negozi ad uso del campeggio e la previsione di un'area campeggio per 300 posti letto (numero piazzole non specificato). La previsione interessa le seguenti aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004:art. 136: DM 31/01/1966 - GU 60/1966 "Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa";

- art. 142 comma 1 lett.g) "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227";

- art. 142 comma 1 lett. c) "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933,

n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" per la presenza del Torrente Sugana. Tale vincolo interessa solo una porzione dell'area di previsione.

Area 5.11 – Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera loc. San Casciano

L'intervento, ubicato in area agricola ad ovest dell'abitato di San Casciano, riguarda l'ampliamento di una struttura ricettiva esistente in territorio rurale ed interessa le sue immediate pertinenze. In tale contesto, classificato area agricola nel RU, è previsto il potenziamento della struttura ricettiva attraverso la realizzazione, in prossimità della piscina, di un nuovo fabbricato da adibire a cucina/bar e annessa sala da pranzo (210 mq. di SUL) e di due nuovi fabbricati, anch'essi in prossimità della piscina, destinati ad ospitare nuove n.50 camere (1.440 mq. di SUL). E' prevista inoltre la riorganizzazione degli spazi di uso comune e degli spazi adibiti a parcheggio, con rivisitazione dei percorsi pedonali e carrabili e del complessivo contesto esterno pertinenziale.

Area 5.12 - 5.13 – Ampliamento di strutture turistico-ricettive loc. Mulinaccio

Come la precedente le previsioni 5.12 e 5.13, ubicate in località Mulinaccio alle pendici del sistema collinare del capoluogo, interessano un ambito agricolo/ambientale caratterizzato dalla presenza di attività turistico ricettive. Nello specifico l'ambito nel vigente RU è classificata come area agricola, ma di fatto sono già presenti attività turistico-ricettiva e di ristorazione. Nello specifico della previsione 5.12 nel PS/PO è previsto il riconoscimento e riconferma dell'attuale Scheda norma del RU vigente (Scheda 2 Mulinaccio), con la previsione di un ampliamento dell'attività turistica nelle pertinenze del complesso esistente. Al fine di incrementare l'attuale dotazione di 20 posti letto è previsto l'ampliamento della SUL esistente (attraverso ampliamento del fabbricato esistente o nuovo edificio) fino ad una SUL massima di 500 mq. (n. 20 posti letto e n.10 camere). La previsione 5.13 limitrofa alla precedente riguarda l'ampliamento di una struttura ricettiva alberghiera esistente per complessivi 1.500 mq. di SUL che corrispondono ad ulteriori 60 posti letto (30 camere) rispetto agli attuali 30 posti letto.

Entrambe e previsioni ricadono in aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004:

- art. 136: - DM 31/01/1966 - GU 60/1966 "Zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa";

- DM 23/03/1970 - GU 101/1970a "Le zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di

S. Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata".

- art. 142 comma 1 lett.c) "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933,

n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" per la presenza del Torrente Greve.

Rilievi

In generale si rileva che in particolare per tutti gli interventi a destinazione produttiva il dimensionamento è stato espresso in superficie coperta o superficie edificabile. Si ricorda che, come previsto dalla vigente normativa regionale, il dimensionamenti delle previsione del PO deve essere espresso in SUL.

Previsione 5.1 - Area 5.1 - Casa del Sorriso Loc. Cerbaia

Con riferimento alla previsione di tale struttura si rilevano potenziali criticità rispetto ai valori paesaggistici dell'area in cui insiste, riconosciuti dalla scheda di vincolo relativa al DM sopracitato e rispetto alle tutele ad essi riferite, con particolare riferimento ai seguenti obiettivi e direttive correlate di cui alla scheda di vincolo del PIT- PPR: Obiettivo 1.a.2 e direttiva correlata 1.b.4; Obiettivi 3.a.3, 3.a.4 e direttive correlate 3.b.2; Obiettivo 3.a.5; Obiettivo 3.a.7 e direttive correlate 3.b.10; Obiettivo 4.a.1, direttive e prescrizioni correlate.

Come evidenziato nel allegato parere del Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio l'area di intervento ricade in una porzione ancora integra del fondovalle del Pesa ed è inoltre limitrofa al Podere dell'Allagata, piccolo aggregato rurale già presente nel Catasto leopoldino, che insieme al suo intorno ha conservato nel tempo l'impronta originaria. Pertanto anche con riferimento alle disposizioni della scheda del DM si ritiene necessario che, ai fini di un miglior inserimento paesaggistico della previsione,

Previsione 5.4 – Ampliamento Stabilimento Laika loc. Ponterotto

Alla richieste di chiarimenti della conferenza in relazione all'ampliamento dello stabilimento Laika, l'amministrazione chiarisce che l'aumento della superficie coperta (10.800 mq.) utilizzato per l'ampliamento del fabbricato esistente interessa l'attuale sedime dello stabilimento, mentre la parte in ampliamenti è destinata alla realizzazione di depositi e tettoie/ricoveri per i camper di nuova fabbricazione.

Previsione 5.5 – Nuova zona produttiva "D" loc. Calzaiolo

Si rileva che gran parte dell'area interessata dalla previsione ricade nel vincolo di cui all'art.142 c.1 lett.c del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (fiumi, torrenti e corsi d'acqua), pertanto si prefigurano contrasti con la disciplina del PIT-PPR di cui all'Elaborato 8b ed in particolare con la prescrizione di cui all'art.8.3 lett. g): "...non sono ammesse nuove previsioni al di fuori del territorio urbanizzato di nuovi edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali".

Previsione 5.9 – Nuovo deposito attrezzature loc. Le Mandrie

Dai contenuti della scheda relativa a tale previsione non risulta chiaro se è prevista l'edificazione di strutture permanenti (deposito) oppure di strutture leggere per lo stoccaggio (tettoie, coperture e simili). Si fa presente che l'area interessata dalla previsione ricade interamente nel vincolo di cui all'art.142 c.1 lett.c del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (fiumi torrenti e corsi d'acqua), e di conseguenza ai sensi dell'art.8.3 lett. g) di cui all'Elaborato 8b del PIT-PPR "...non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, - di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento.

Previsione 5.10 – Nuovo campeggio loc. Chiesanuova

Tenuto conto del quadro vincolistico e dei valori ecologici, naturalistici e paesaggistici delle aree interessate, le forme di artificializzazione connesse alla previsione possono presentare potenziali criticità in relazione ai valori riconosciuti e alle tutele stabilite. Pertanto, ai fini della tutela paesaggistica, si ritiene necessario che l'intervento proposto abbia effettivamente la connotazione di un campeggio naturalistico che rispetti i caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi, con soluzioni che limitino le forme di artificializzazione ed evitino l'impermeabilizzazione dei suoli e la riduzione della funzionalità ecologica dell'area, con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e strutture di tipo leggero che garantiscano anche una "permeabilità visiva". Particolare attenzione deve essere prestata al trattamento delle superfici pavimentate (viabilità, parcheggi, piazzole, ...) per cui devono essere previste pavimentazioni ecologiche drenanti con soluzioni materiche innovative, tipo conglomerati con legante neutro ecologico, che ne mitigano l'impatto visivo, limitino l'impermeabilizzazione dei suoli e rispettino il carattere di naturalità e ruralità proprio del contesto. Inoltre nella progettazione dei parcheggi devono essere studiate soluzioni planimetriche articolate che assecondino la morfologia dei luoghi ed evitino la concentrazione in un'unica area di ampie dimensioni.

Inoltre, al fine di consentire una migliore valutazione dell'inserimento paesaggistico e degli impatti visivi, si ritiene necessario, nella redazione delle Schede di PO, uno studio delle visuali da e verso l'intervento, eventualmente dotandole di uno schema insediativo.

Infine, poiché nella scheda norma inserita in Relazione non viene espresso in modo articolato il dimensionamento della previsione turistico ricettiva distinguendo tra i posti letto destinati alle piazzole e quelli ai bungalow Si ritiene pertanto necessario chiarire se il numero di posti letto indicati in relazione (300 posti letto) sia comprensivo dei posti letto in bungalow/case mobili, o sia esclusivamente riferito alle piazzole per tende e camper.

Previsioni 5.12, 5.13 – Ampliamento struttura ricettiva in località Mulinaccio

Ai fini dell'ammissibilità di entrambi gli interventi di ampliamento delle attività turistiche presenti nell'area ai sensi dell'art. 8.3 - Prescrizioni della disciplina paesaggistica relativa alle fasce fluviali tutelate per legge ex art. 142 comma 1 lett.c), ricorda che, l'intervento proposto deve configurarsi come un effettivo ampliamento di edifici esistenti (art. 8.3.c Interventi di trasformazione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, ammessi nel rispetto di specifiche condizioni), rispettando pertanto i rapporti dimensionali e conformativi con i volumi esistenti. Venendo meno il presupposto di "ampliamento di edifici esistenti" e configurandosi l'intervento come nuova edificazione

all'esterno del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 8.3.g non sono ammessi edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali. Con riferimento alle direttive/prescrizioni di natura paesaggistica espresse in relazione a ciascuna delle previsioni sopra richiamate si rimanda all'allegato parere del Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio in cui tali valutazioni sono espresse in modo più approfondito.

Conclusioni

La Conferenza ritiene che le previsioni siano conformi a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

*- **Area 5.1 - Casa del Sorriso Loc. Cerbaia** - l'impianto del nuovo complesso, dovrà essere opportunamente articolato planivolumetricamente e dimensionato in modo da renderlo coerente con le regole insediative storiche proprie del contesto, di cui il nuovo progetto deve rappresentare un'evoluzione, valutando le migliori soluzioni tipologiche. A tal proposito è necessario valutare attentamente gli impatti visivi sia dei nuovi fabbricati, che delle superfici accessorie (es. parcheggi) e delle opere di mitigazione previste (es. alberature e filari);*

*- **Area 5.4 – Ampliamento Stabilimento Laika loc. Ponterotto** - in relazione alla previsione di tettoie, ricoveri e depositi è opportuno che tali aspetti siano maggiormente definiti nella scheda norma, eventualmente corredandola di uno schema insediativo che indichi la possibile articolazione e posizione delle nuove strutture;*

*- **Area 5.5 – Nuova zona produttiva "D" loc. Calzaiolo** - per quanto attiene alla previsione di espansione dell'area produttiva si rilevano criticità rispetto alla Scheda d'ambito n.10 ed alla disciplina di cui all'elaborato 8B del PIT- PPR. Si ritiene pertanto opportuno che l'amministrazione valuti l'opportunità di inserire tale previsione nel PS/PO solo a fronte di una concreta proposta di cui siano chiaramente valutabili gli effetti sul contesto territoriale e paesaggistico;*

*- **Area 5.9 – Nuovo deposito attrezzature loc. Le Mandrie** - è opportuno chiarire all'interno della scheda norma quali sono le strutture/attrezzature previste nell'area al fine di verificarne l'ammissibilità rispetto alle prescrizioni di cui all'art.8.3 lett. g) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR sopra richiamate. Si ritiene inoltre necessario valutare una riduzione del perimetro dell'area al fine di includervi solo le superfici effettivamente necessarie all'attività;*

*- **Area 5.10 – Nuovo campeggio loc. Chiesanuova** ai fini della tutela paesaggistica, si ritiene necessario che l'intervento proposto abbia effettivamente la connotazione di un campeggio naturalistico che rispetti i caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi, con soluzioni che limitino le forme di artificializzazione ed evitino l'impermeabilizzazione dei suoli e la riduzione della funzionalità ecologica dell'area, con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e strutture di tipo leggero che garantiscano anche una "permeabilità visiva". Particolare attenzione deve essere prestata al trattamento delle superfici pavimentate (viabilità, parcheggi, piazzole, ...) per cui devono essere previste pavimentazioni ecologiche drenanti con soluzioni materiche innovative, tipo conglomerati con legante neutro ecologico, che ne mitigano l'impatto visivo, limitino l'impermeabilizzazione dei suoli e rispettino il carattere di naturalità e ruralità proprio del contesto. Nella progettazione dei parcheggi devono essere studiate soluzioni planimetriche articolate che assecondino la morfologia dei luoghi ed evitino la concentrazione in un'unica area di ampie dimensioni. Al fine di consentire una migliore valutazione dell'inserimento paesaggistico e degli impatti visivi, è necessario, inoltre, che nella redazione delle Schede di PO, sia incluso uno studio delle visuali da e verso l'intervento, eventualmente dotandole di uno schema insediativo. Infine dovrà esserne limitata la realizzazione dei posti letto nei bungalow limitandola a massimo 30 posti letto e prescrivendone la realizzazione degli stessi in materiali leggeri ed ecocompatibili e la loro rimozione alla cessazione dell'attività;*

*- **Area 5.11 – Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera loc. San Casciano** – si ritiene opportuno integrare la disciplina relativa all'ampliamento del complesso turistico ricettivo prescrivendo che la realizzazione di nuovi*

fabbricati avvenga in coerenza con le regole insediative e le tipologie edilizie proprie del complesso esistente al fine di rendere l'insediamento complessivamente più omogeneo;

*- **Previsioni 5.12, 5.13 – Ampliamento strutture ricettiva in località Mulinaccio** ai fini*

dell'ammissibilità di entrambi gli interventi di ampliamento delle attività turistiche presenti nell'area nel caso in cui essi ricadano nel vincolo di cui art. 142 comma 1 lett.c) del Codice, ai sensi dell'art. 8.3 lett g) della disciplina del PIT-PPR elaborato 8b gli interventi proposti devono configurarsi come un effettivo ampliamento di edifici esistenti, rispettando pertanto i rapporti dimensionali e conformativi con i volumi esistenti;

APPENDICE 2– CENSIMENTO DEGLI EDIFICI SPARSI IN TERRITORI O APERTO

Il censimento degli edifici del territorio aperto costituiva un aspetto estremamente rilevante del quadro conoscitivo redatto ai fini dell'adozione del Piano Strutturale del marzo 2004. Esso infatti era espressamente richiamato nella relazione introduttiva quale componente essenziale in quanto elemento caratterizzante una delle maggiori "fragilità" del territorio sancascianese. "La ristrutturazione del patrimonio edilizio rurale improntata al massimo sfruttamento delle possibilità insediative a costo della perdita della fisionomia originaria" era infatti individuata quale una delle cause che rischiavano di compromettere, con un processo in taluni casi già avviato, i caratteri fondanti e degli elementi distintivi del territorio.

Purtroppo ad un lavoro assai approfondito e sistematico non era seguita, essenzialmente per la ristrettezza dei tempi e per ulteriori difficoltà incontrate, la necessaria e successiva redazione grafica e, soprattutto, la pubblicazione del materiale e delle informazioni raccolte. Inoltre risultava carente il raccordo tra le analisi eseguite sul patrimonio edilizio del territorio aperto e le conseguenze normative da esso derivanti. In larga misura un patrimonio di conoscenza che non aveva trovato gli adeguati strumenti per la propria utilizzazione e messa a frutto.

A tali inconvenienti la nuova versione del Piano Strutturale pone rimedio, anzitutto prevedendo la pubblicazione di tutto il materiale e la redazione di un ulteriore elaborato cartografico specificamente dedicato. Inoltre, come meglio si dirà più avanti, detta specifiche norme e prescrizioni correlate ai valori attribuiti ai diversi edifici, tenendo conto delle nuove norme introdotte dagli articoli 44-45 della Legge Regionale 1/2005.

La "schedatura" del patrimonio edilizio presente nelle aree agricole costituisce un aspetto distintivo della pianificazione urbanistica del Comune di San Casciano da lungo tempo, e largamente in anticipo sui tempi.

Infatti un'accurata analisi del patrimonio edilizio fu eseguita nella prima metà degli anni ottanta in vista della redazione della variante urbanistica generale al PRG, riguardante tutto il territorio ad eccezione dei centri abitati, definitivamente approvata nel marzo 1987. Lo studio venne allora condensato in schede specifiche per ciascun edificio, corredate di documentazione fotografica e numerate in relazione all'ambito territoriale su cui erano ubicati i manufatti.

Ciascuna scheda riportava, oltre ai riferimenti sull'ubicazione, anche informazioni riferite alla consistenza dell'immobile, allo stato di conservazione ed al valore attribuito, distinto in una scala, rispettivamente, da pessimo a buono e da nullo a rilevante.

La schedatura allora realizzata evidenziava eventuali elementi architettonici di pregio rilevanti per la determinazione degli interventi ammissibili sugli immobili, prendendo in considerazione la posizione sul territorio, la presenza di elementi caratterizzanti (porticati, portali, ecc.) e l'impianto planivolumetrico complessivo. In alcuni casi erano anche state sommariamente prese in esame le aree di pertinenza degli edifici e la presenza di alberature di pregio. Nella maggior parte dei casi le schede risultavano accompagnate da una documentazione fotografica dell'edificio assai elementare. Come detto la scheda trovava corrispondenza in una planimetria specifica che ne agevolava la consultazione e consentiva di risalire senza particolari difficoltà alla scheda corrispondente all'edificio di interesse.

Ora, lo schema metodologico seguito ricalca sostanzialmente quello a suo tempo utilizzato con le non trascurabili novità consentite dalle nuove tecnologie.

È stato quindi eseguito un completo e più approfondito censimento degli edifici, arricchendo l'apparato fotografico che in molti casi risultava estremamente carente e, in taluni casi, del tutto assente. Le schede sono state inoltre completate con l'estratto della foto aerea degli edifici e delle relative pertinenze, oltre che dai riferimenti catastali aggiornati. Ciò consente una maggiore riconoscibilità ed una più immediata ubicazione sul territorio.

Inoltre, e questo è un dato di novità estremamente rilevante, la nuova schedatura prende in esame il complesso dei manufatti e le relative pertinenze, considerate come un complesso unitario la cui gestione deve essere regolata ed attentamente valutata in coerenza con il valore attribuito all'edificio principale.

Analogamente a quanto effettuato in passato, anche in questa occasione una specifica cartografia riporterà l'ubicazione del numero della scheda sul territorio.

In merito alla numerazione delle schede, per facilitare la comparazione dei dati contenuti nella nuova schedatura con quelli della schedatura del 1985, si è ripresa la stessa suddivisione per zone, seguendone anche l'individuazione degli immobili:

- 01 Cerbaia
- 02 Mercatale
- 03 Montefiridolfi
- 04 Romola-Chiesanuova
- 05 San Casciano
- 06 San Pancrazio

Per la valutazione dei diversi oggetti architettonici, che costituisce il merito della schedatura vera e propria, cioè di come è stata intesa e portata avanti la rilevazione dello stato di conservazione e della destinazione d'uso di ciascun edificio del territorio aperto, occorre partire da una considerazione riguardante il Piano nel suo complesso. Infatti, partendo dal fatto che l'intero Quadro Conoscitivo si basa sulla valutazione dell'offerta che il territorio, in tutte le sue articolazioni, può sostenere senza perdere la propria identità ed il proprio patrimonio di valori socialmente e storicamente consolidati, la schedatura ha lo scopo di offrire la possibilità di acquisire le basi di riferimento per ricondurre ogni tipo di trasformazione sul patrimonio edilizio del territorio aperto al quadro dei valori storici su cui il territorio di San Casciano si è formato. Il parametro usato per evidenziare tali dinamiche riguarda, così, la resistenza delle strutture storico edilizie al mutamento dei loro caratteri originari.

Per esemplificare consideriamo il caso dell'edificio colonico. Esso è storicamente riconducibile a due tipi fondamentali, basati sulla diversa collocazione dell'abitazione e del rustico (vani adibiti alle operazioni agricole) all'interno del corpo edilizio: la struttura a scala esterna, nella quale la cucina, insieme al resto dell'abitazione, è situata al primo piano e la stalla con gli altri ambienti del rustico, e la struttura a scala interna, nella quale il rustico e la cucina si presentano contigui al piano terreno, mentre il primo piano è destinato alle camere. Questi tipi edilizi costituiscono un punto di

riferimento stabile su cui valutare le trasformazioni o la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del singolo edificio.

In tal modo si è individuato:

- per quanto riguarda la struttura del popolamento sparso, oltre all'edificio colonico, anche le varie tipologie originarie degli annessi rustici, quando possibile: ad esempio fienili, porcilaie, carraie, e simili;
- per quanto riguarda la struttura organizzativa della produzione agricola la villa-fattoria, il castellofattoria, la fattoria, la villa e la villa-palazzina 800/900;
- per quanto riguarda gli edifici specialistici, le chiese, i conventi, i castelli o le "case-torre", i molini, le fonti, ecc.
- per quanto riguarda gli edifici di nuova costruzione avremo le dizioni casa unifamiliare, casa plurifamiliare, annessi agricoli, garage, volumi sotto terrazza e simili.

Per determinare l'uso attuale dell'immobile si è fatto riferimento alle forme d'uso prevalenti nel patrimonio edilizio del territorio aperto quali l'abitazione permanente e temporanea, l'annesso agricolo, la rimessagarage, la stalla-box cavalli, l'agriturismo, l'edificio utilizzato per commercio o per uffici aziendali, il patrimonio inutilizzato, l'immobile interessato da lavori in corso, l'edificio non censito.

Di solito è stata individuata una singola tipologia ma, per alcuni casi specifici, se ne possono trovare attribuite più d'una, come ad esempio ad esempio:

- Agricolo- residenziale: abitazione permanente + annesso agricolo;
 - Edificio frazionato e colonica plurifamiliare: abitazione permanente + abitazione temporanea;
 - Complesso di fattoria: abitazione permanente o temporanea + annesso agricolo + commercio + uffici aziendali;
 - Agriturismo: categoria che comprende più forme di questo tipo di attività quali la casa vacanze, affitto case d'epoca ecc.
- Di solito è stata barrata la dicitura "residenza temporanea + agriturismo", negli annessi rustici al servizio dell'attività agrituristica solo "agriturismo".
- Altro: tutto ciò che non rientra nelle categorie precedenti come gli edifici religiosi, cimiteri, ecc.

La valutazione delle alterazioni tipologiche è invece riconducibile a diverse considerazioni. Sono state ritenute assenti quando l'edificio conserva inalterate le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie e nel caso di edifici ridotti a rudere. Sono invece state classificate quale "restauro senza alterazioni" in presenza di edifici specialistici – quali ville, fattorie, chiese, ecc. – quando è stato operato un restauro di tipo conservativo. Le superfetazioni sono state distinte in storicizzate, quali i gabinetti pensili ormai facenti parte del vecchio organismo architettonico, e le addizioni volumetriche di più recente costruzione. La categoria del rifacimento totale è stata utilizzata nel caso del rifacimento di un edificio su volumetrie preesistenti, oppure quando gli interventi di ristrutturazione edilizia non rendono più leggibile l'organismo architettonico originale. La valutazione delle alterazioni è stata ritenuta non applicabile negli edifici, case o annessi agricoli, di nuova costruzione, considerando edificio di nuova costruzione quello edificato dopo gli anni '50 del '900, ed

in caso di rifacimento totale o di baracche precarie, cioè in quegli edifici segnalati al catasto ma non edificati con strutture in muratura.

Circa la valutazione del grado delle alterazioni esterne è necessario specificare che tra i codici di valutazione delle alterazioni (assenti, leggere, gravi e totali) esiste anche il non valutabile per quanto riguarda i lavori in corso e nel caso di edifici non censiti ed il non applicabile per gli edifici di nuova costruzione, per il rifacimento totale e per le baracche precarie, con gli stessi criteri e le stesse considerazioni fatte al paragrafo precedente.

Identico criterio è stato applicato in merito alla valutazione delle alterazioni delle aree di pertinenza, con una ulteriore specificazione: si è considerato alterazione la mera presenza nell'area di pertinenza, di strutture quali garages o rimesse interrato, box, parcheggi e baracche precarie. Quindi ne è stata segnalata solo la presenza o l'assenza che, come tale, determina l'alterazione dell'area.

Il valore paesaggistico riassume la relazione esistente tra il singolo edificio ed il suo intorno e coglie la permanenza di quei segni che rendono ancora visibile la relazione fra i vari componenti della maglia insediativa e gli assetti culturali presenti sul territorio.

Ad esempio, nel caso di un edificio colonico, esso si definisce nel rapporto esistente tra la casa colonica stessa e la sua area produttiva di riferimento. Cioè quando le scansioni fondiari delle singole colture (orto, vigneto, oliveto, colture promiscue, seminativi) disegnano, in relazione alla distanza dal fabbricato, il paesaggio del singolo podere e la colonica risulta essere il fulcro dal quale si irradiano le matrici della ripartizione fondiaria intesa come organizzazione produttiva. Nel caso di una villa esso si definisce a partire dagli elementi del disegno territoriale originati dall'impianto architettonico (viali alberati, viabilità poderale, filari arborei ecc.) per comprendere l'ambito percettivo più direttamente connesso al complesso architettonico (giardino formale, orto, pomario, parco).

L'attività di schedatura ha consentito di confrontare le mutazioni subite dagli edifici situati in territorio aperto, in alcuni casi anche raffrontando le rilevazioni eseguite vent'anni prima.

In estrema sintesi si possono tracciare alcune considerazioni generali sullo stato del patrimonio edilizio rurale e sulle dinamiche in atto.

Gli edifici colonici delle grandi aziende agrarie, al margine del processo produttivo, vengono eventualmente utilizzati solo come residenza per salariati, mentre gli annessi agricoli o svolgono funzione di rimessaggio o sono inutilizzati. Più in generale è rilevabile come in molti casi gli edifici abbiano perso il loro ruolo produttivo, ma mantengano sostanzialmente inalterata la loro fisionomia originaria. In molti casi sono evidenti superfetazioni o presenza di manufatti in cattivo stato di manutenzione o con presenza di materiali incongrui con la struttura dell'edificio principale.

È interessante rilevare come la piccola azienda familiare abbia risposto alla riconversione del processo produttivo operatasi negli ultimi decenni, con la razionalizzazione degli spazi e l'aumento dei volumi dell'edificio colonico e dei suoi annessi. La specializzazione produttiva ha richiesto anche la costruzione di specifiche strutture edilizie quali serre, cantine, ecc.

Una traccia tangibile ha lasciato la diffusione delle attività agrituristiche: l'integrazione fra agricoltura e turismo verde ha portato alla nuova creazione di numerose aziende agrarie-agrituristiche. In questi casi gli edifici colonici ed i loro annessi

subiscono un sostanziale rinnovamento, per trasformarsi in strutture ricettive con giardini, impianti arborei, piscine, maneggi e parcheggi non sempre ben inseriti nel paesaggio

Gli interventi di deruralizzazione, assai diffusi ed oramai nella maggior parte dei casi giunti a compimento, denotano nella maggioranza dei casi – e specie in quelli di più recente realizzazione – una maggior attenzione al rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici, seppure non mancano episodi di segno contrario. Restano altresì episodi di abbandono, anche se assai contenuti e puntuali, dove l'accorta regolamentazione delle azioni di trasformazione risulta fondamentale per la salvaguardia delle peculiarità degli immobili.

Si è data, all'articolo 8 delle norme, una puntuale definizione dei gradi di valore attribuiti ai diversi immobili, specificando gli attributi valoriali che hanno determinato l'assegnazione di una specifica categoria.

a) edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (RV)

corrispondenti agli edifici oggetto di interesse storico o artistico ai sensi della Parte Seconda del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Comprendono tutti gli edifici o parti di edifici oggetto di interesse storico o artistico che, indipendentemente dall'epoca della loro costruzione, presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale, ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. In particolare tali caratteristiche sono rilevanti e rilevabili in maniera inequivocabile sia nella tipologia degli interni, dov'è particolarmente leggibile l'impianto originario caratterizzato dalla struttura e dalla disposizione plano-altimetrica, non avendo subito manomissioni irreversibili tali da cancellarne le caratteristiche, oppure avendo subito manomissioni reversibili e facilmente riconducibili allo stato originario, nonché, conseguentemente, nelle caratteristiche degli esterni, ivi comprese le relative pertinenze. Tali edifici costituiscono invarianti strutturali ai sensi del presente Piano;

b) edifici di valore architettonico ed "ambientale" (V)

corrispondenti agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio aperto si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale;

c) edifici di scarso valore architettonico ed "ambientale" (SV)

corrispondenti agli edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, con alterazioni irreversibili, anche parziali, rispetto al loro carattere originario;

d) edifici compatibili con "l'ambiente" (CCA)

corrispondono ad edifici che, indipendentemente dall'epoca di edificazione, presentano impianto planivolumetrico caratterizzato da semplicità compositiva, formale e costruttiva, essendo altresì caratterizzati dalla presenza, nell'utilizzo, di materiali tradizionali, che li rendono compatibili con le caratteristiche del paesaggio in cui sono inseriti

e) edifici di valore architettonico e "ambientale" nullo (N)

corrispondono agli edifici privi di valore architettonico, indipendentemente dall'epoca di edificazione, o, se pur di impianto storico, profondamente e irreversibilmente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Prima di tutto il rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici, da seguire in particolare in occasione di interventi di suddivisione immobiliare; questi ultimi, nel caso interessino edifici classificati di rilevante valore o di valore, potranno essere eseguiti solo nel caso in cui non interessino l'originaria tessitura muraria verticale ed orizzontale dell'edificio, se non in quanto qualificabili come restauro delle condizioni originarie. La norma mira ad evitare suddivisioni estremamente "spinte" e comunque tali da determinare uno snaturamento sostanziale delle caratteristiche dell'immobile.

Inoltre una particolare attenzione è stata riservata non solo alle aree di pertinenza, come già detto ricomprese all'interno della schedatura e come tali soggiacenti alle stesse regole di trasformazione fissate per gli edifici, ma anche alla necessità di realizzazione di specifiche dotazioni infrastrutturali che, in molti casi, rischiano di determinare modificazioni dell'assetto territoriale altrettanto visibili se non maggiormente incisive.

La norma sopra richiamata deve essere letta in stretta connessione con quella, prevista all'articolo 7, che obbliga, in caso di cambio di destinazione o suddivisione immobiliare, al mantenimento di appropriate porzioni, all'interno degli edifici, destinate al ricovero delle attrezzature necessarie per la gestione delle aree pertinenziali oltre che a locali interni con destinazione di ricovero e sosta delle autovetture.

Ed infine una specificazione è stata dettata in merito al fatto che tutti gli interventi di suddivisione immobiliare e cambio di destinazione d'uso debbano comunque confrontarsi con la problematica relativa alla scarsità delle risorse ed all'utilizzo di tecniche ed accorgimenti che ne limitino il consumo.

L'analisi condotta sul patrimonio edilizio, di estrema puntualità ed accuratezza, riteniamo consenta legittimamente di prevedere specifiche norme temporanee che permettano interventi correlati al valore attribuito al singolo manufatto e, comunque, con l'obbligo di rispettare gli indirizzi fissati dalla disciplina di Piano sopra accennati.

APPENDICE 3- ESTRATTI CATASTALI DI OPERE CON VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

TAVOLA PO PO01 SAN CASCIANO NORD

PERCORSO PEDONALE DAL CIMITERO DEL CAPOLUOGO A SPEDALETTO

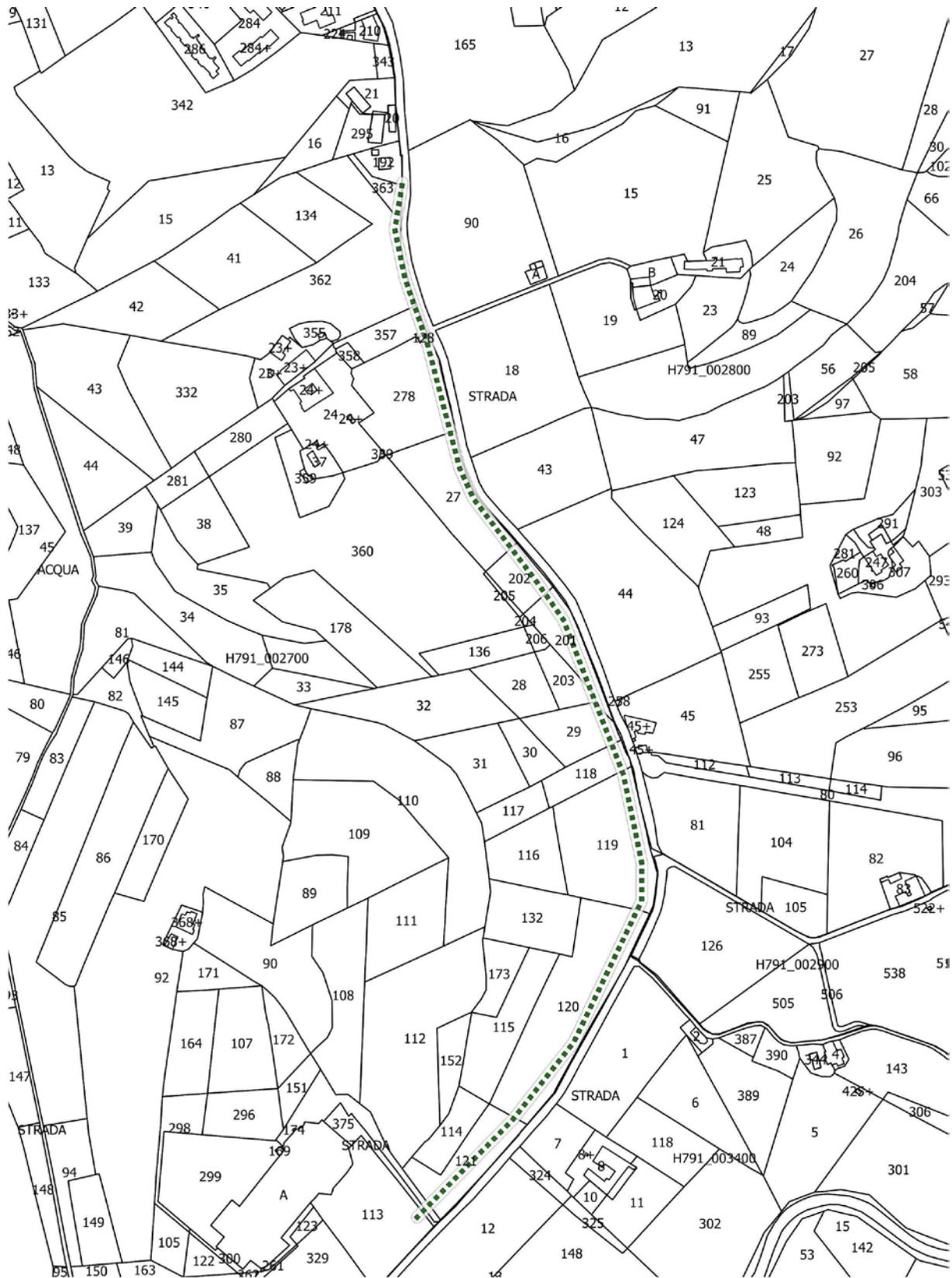


TAVOLA PO PO01 SAN CASCIANO NORD

ALLARGAMENTO STRADALE E PERCORSO PEDONALE SU PARTE DI VIA DECIMO

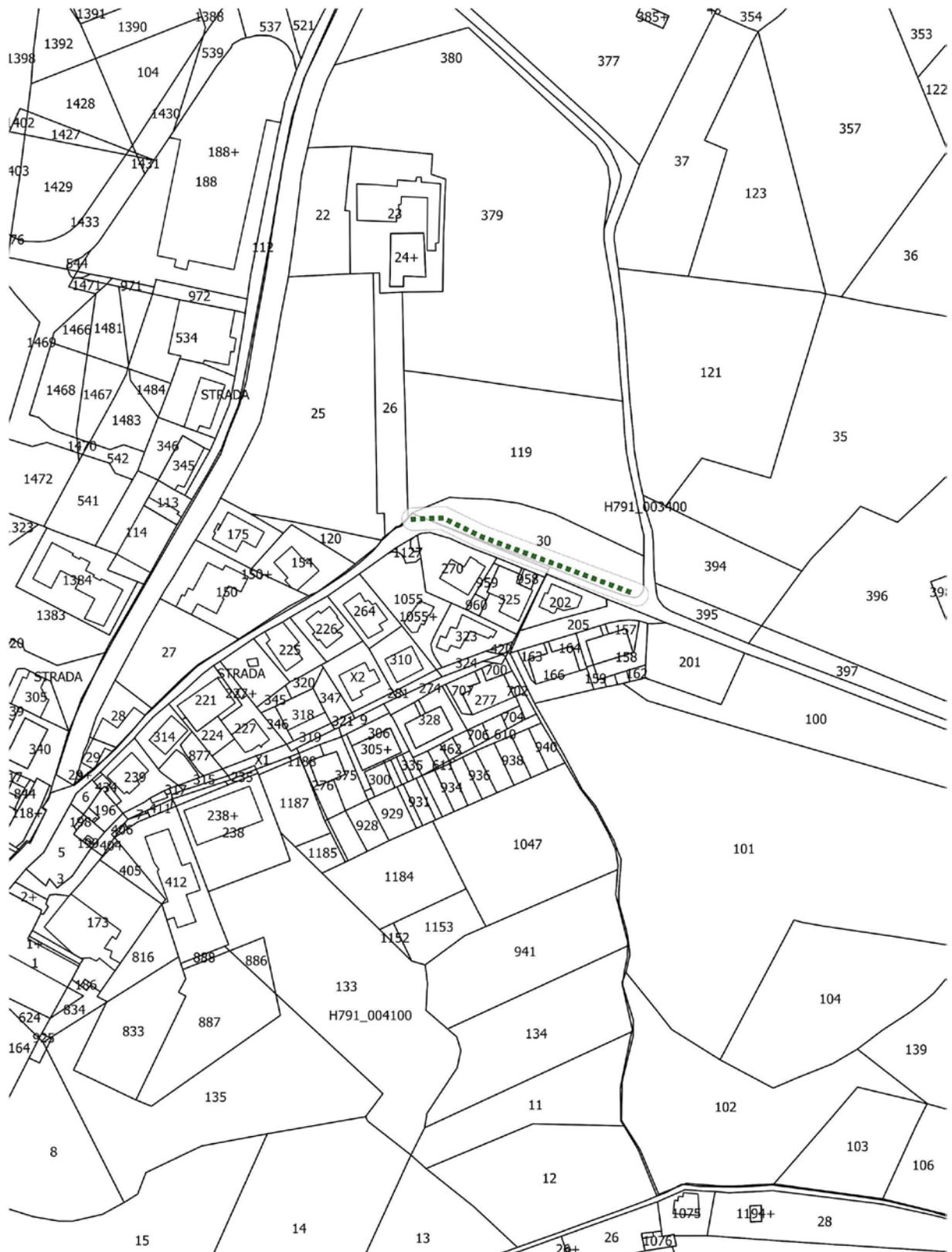


TAVOLA PO PO05 CERBAIA SAN PANCRAZIO

NUOVO PERCORSO PEDONALE DALLA FRAZIONE AL CIMITERO LUNGO VIA EMPOLESE

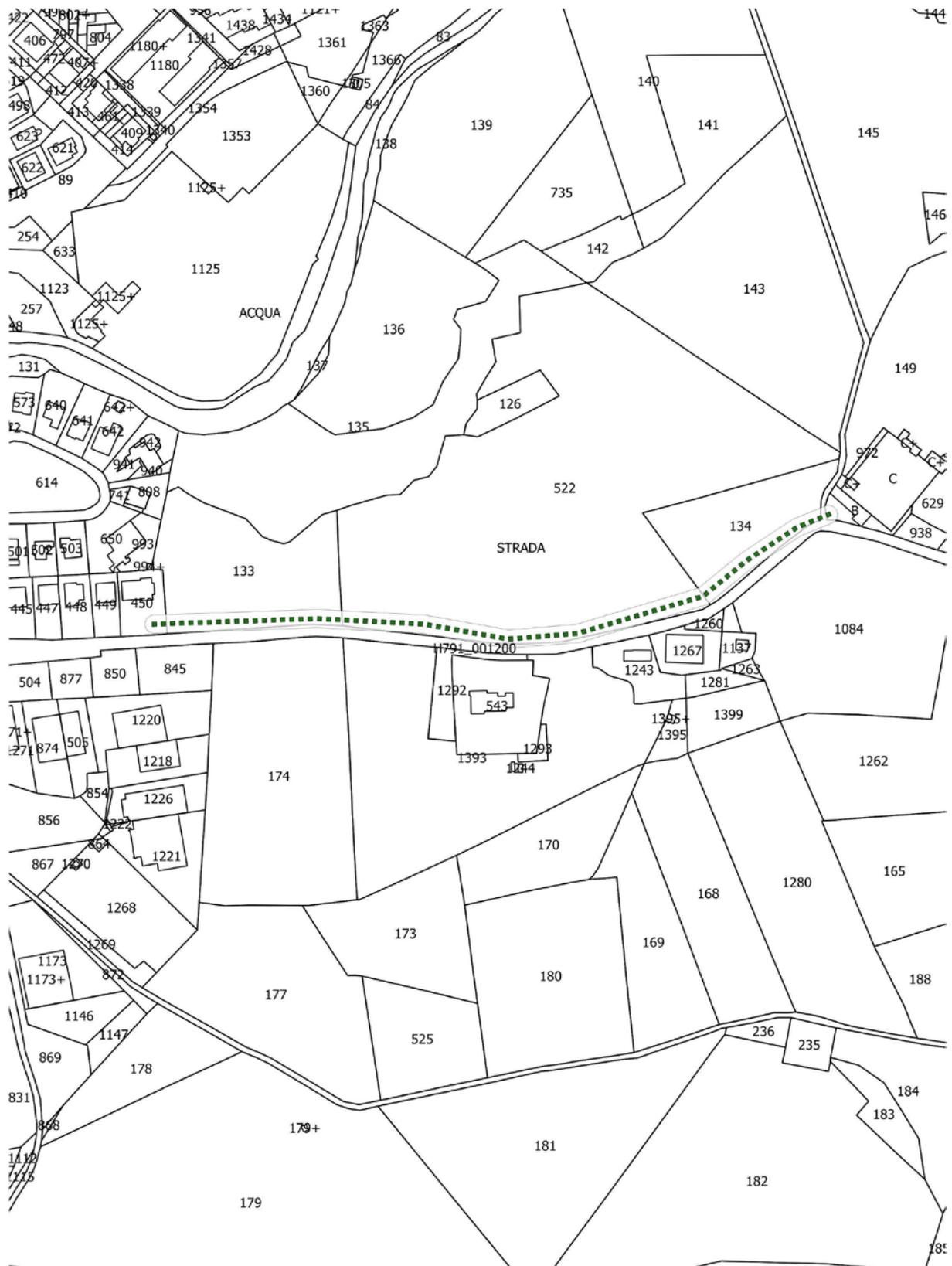


TAVOLA PO P07 SPEDALETTO S.ANDREA IN P. MONTECAPRI

PERCORSO E PEDONALE DA VIA GENTILINO AL PARCHEGGIO/VERDE PUBBLICO IN VIA DON MILANO

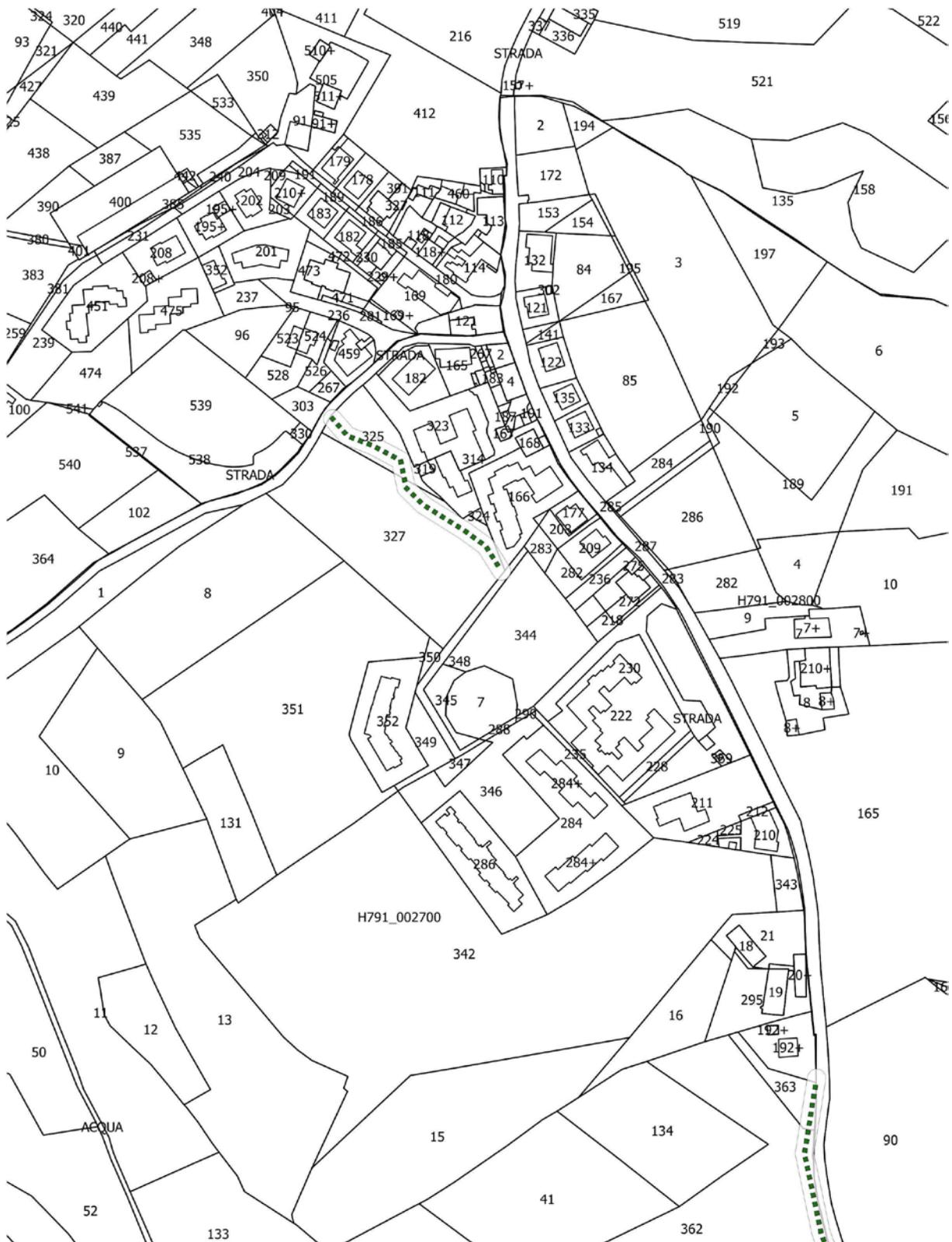


TAVOLA PO PO01 SAN CASCIANO NORD

COMPLETAMENTO CIRCONVALLAZIONE NORD SINO ALLA PROPRIETA' COMUNALE

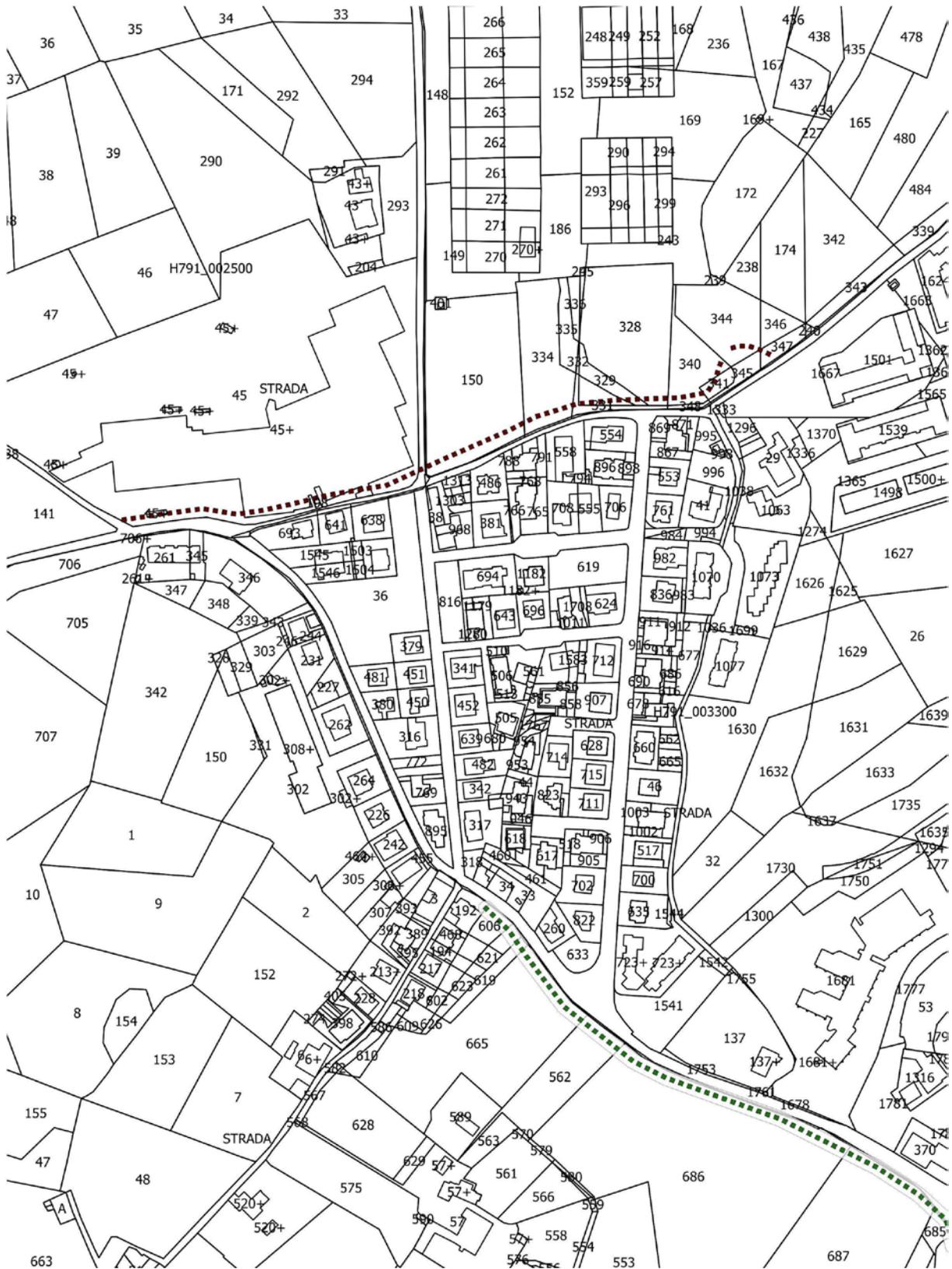


TAVOLA PO PO05 PONTE ROTTO CALZAILO BARGINO

PARCHEGGIO SU VIA LUCCIANO

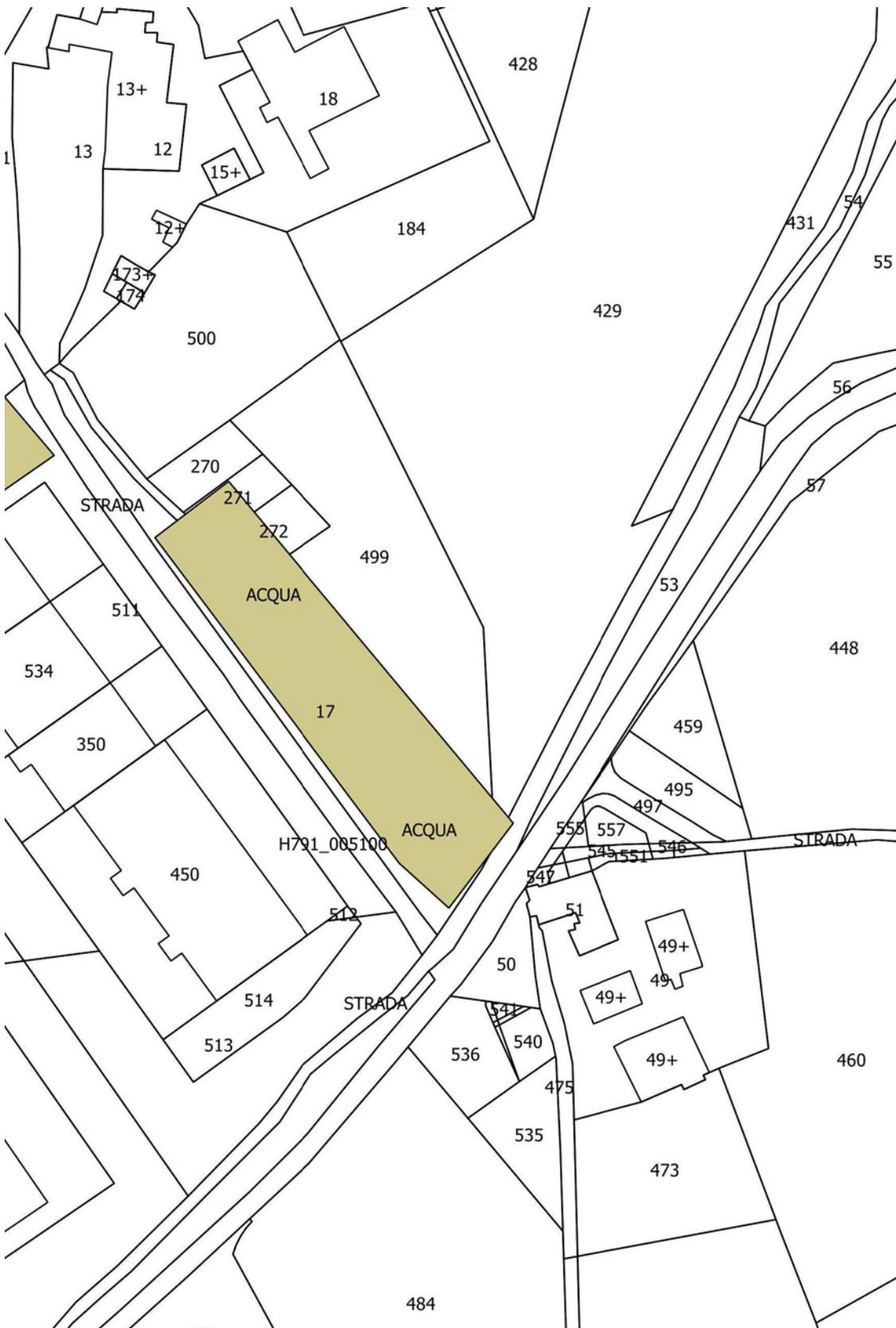


TAVOLA PO PO05 PONTE ROTTO CALZAILO BARGINO

NUOVA STRADA DI COLLEGAMENTO FRA VIA ETRURIA E VIA DU LUCCIANO

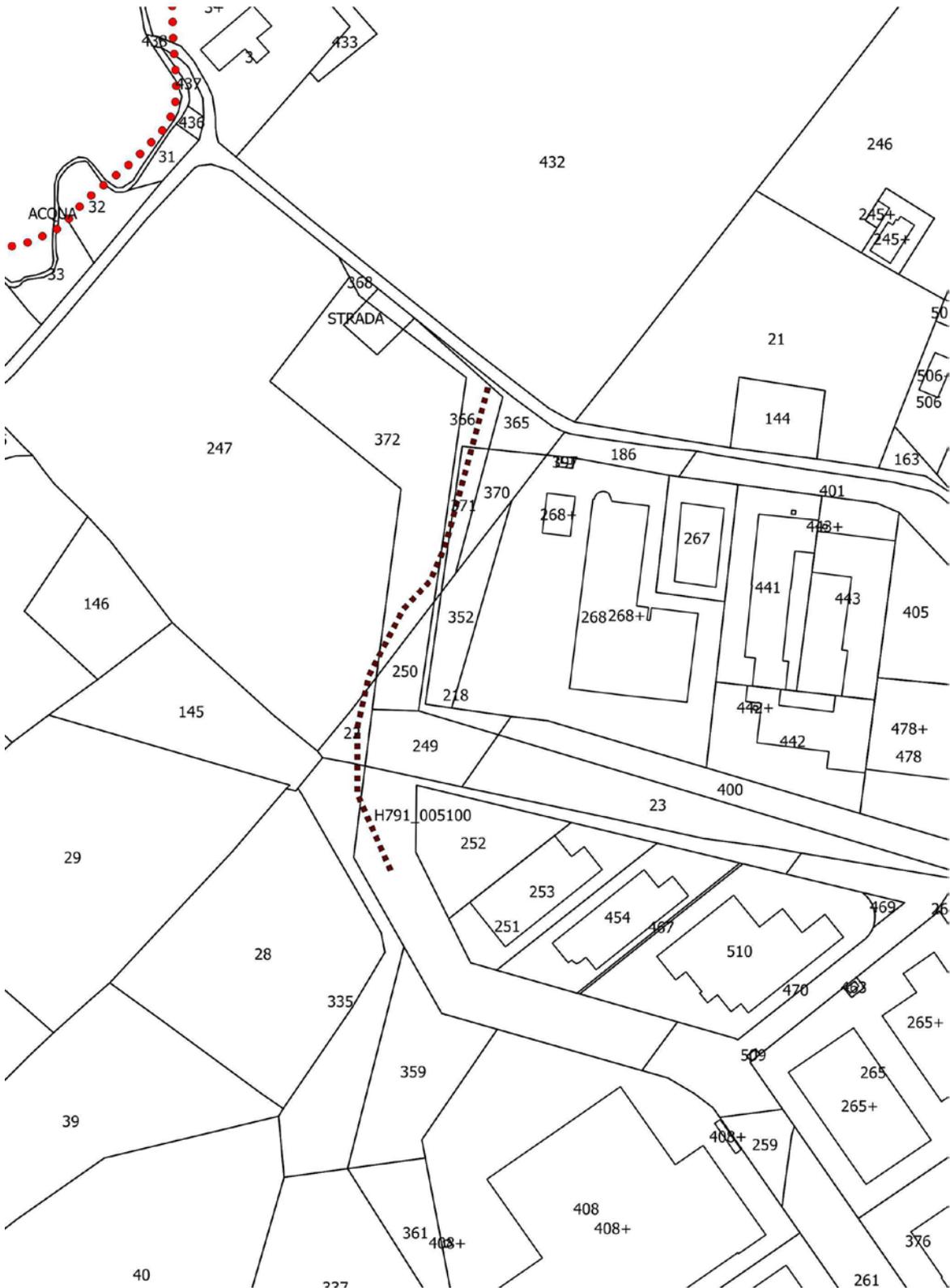


TAVOLA PO PO0 MERCATALE MONTEFIRIDOLFI

NUOVA STRADA DI COLLEGAMENTO FRA VIA DE NICOLA E VIA DEI COFFERI

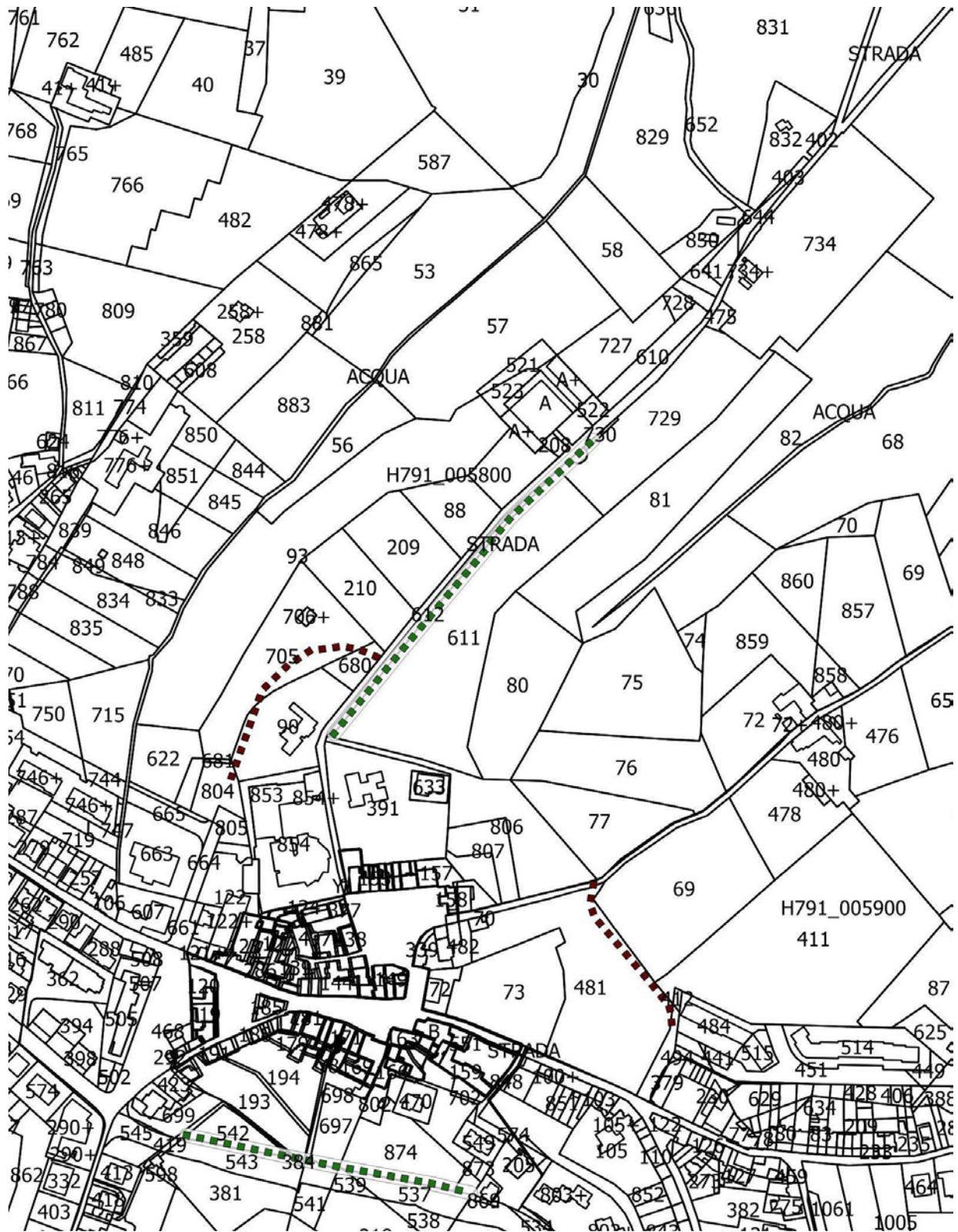


TAVOLA PO-PO 01 ZONIZZAZIONE AMBITI URBANI - SAN CASCIANO VAL DI PESA PARTE NORD
NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO IN LOCALITÀ MONTOPOLO

