



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

PO - VAR 2023



Piano Operativo - Variante 2023
Legge Regionale 65/2014 e smi

Estratto Relazione di Piano

ELAB PO_A1 - Estratto di variante

Aprile 2023

Sindaco Roberto CIAPPI

Assessore all'Urbanistica Niccolò LANDI

Responsabile del Procedimento Arch. Barbara RONCHI

Garante della Comunicazione Dott.ssa Claudia BRUSCHETTINI

Gruppo di lavoro

Arch. Luigi ULIVIERI

Arch. Silvana DELLA NEBBIA

Dott.ssa Ilaria MORELLI

Avv. Giovanni CALUGI

Avv. Luca GIRALDI

PO – RELAZIONE GENERALE DI PIANO

ESTRATTO DI VARIANTE:

- par.3 Trasformazione degli assetti insediativi: pagine 17-49;
- par.4 Dimensionamento del Piano: pagine 50-51.

Correzioni

barrato	testo eliminato
rosso	testo inserito

Estratto par. 3 Trasformazione degli assetti insediativi: pagine 17-49

3 TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

[omissis]

Le aree di trasformazione sono le seguenti:

UTOE1: [omissis]

UTOE2: [omissis]

UTOE3: [omissis]

UTOE4: [omissis]

UTOE5:

ATID5.2 - San Pancrazio rimessaggio macchine agricole;

ATID5.3 - San Pancrazio tettoia ricovero mezzi;

ATID5.4 - San Pancrazio - Villa Guicciardini;

ATPA5.5 - San Pancrazio - Attività produttiva speciale per la trasformazione di prodotti agricoli.

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

Gli estratti cartografici devono leggersi con la sottostante legenda.



[omissis]

ATPA5.5 - San Pancrazio - Attività produttiva speciale per la trasformazione di prodotti agricoli.

L'area è ubicata lungo la strada provinciale n. 81, in posizione appena esterna al centro urbano di San Pancrazio.

L'azione di pianificazione è finalizzata ad incrementare i livelli qualitativi della frazione di San Pancrazio mediante la realizzazione di una moderna Cantina /Frantoio prevalentemente ipogea che esprima una architettura di grande qualità; la nuova realizzazione dovrà aprirsi verso San Casciano, attraverso opportune visuali fruibili dagli spazi interrati che si sviluppano in una porzione della limitrofa zona boscata.

La previsione è quindi finalizzata alla realizzazione di un nuovo edificio produttivo speciale per la trasformazione di prodotti agricoli, provenienti prevalentemente dall'azienda proprietaria dell'area, ed ammette, previo piano attuativo di cui all'art.107 della L.R. 65/2014, la realizzazione di interventi di nuova edificazione per una SE totale di 6.000 mq che dovrà configurarsi come un volume prevalentemente ipogeo.

La finalità dell'intervento consiste nella valorizzazione dell'area che dovrà ospitare la moderna Cantina/Frantoio, in particolare attraverso la cura progettuale degli spazi aperti, il coerente inserimento con il contesto di riferimento e la destinazione a spazi pubblici (verde e parcheggi) della fascia limitrofa alla viabilità pubblica. Il nuovo edificio dovrà essere connotato da qualità architettonica e da materiali adeguati all'area, minimizzando la superficie emergente coperta.

Ai fini della tutela paesaggistica l'intervento proposto dovrà pertanto avere la connotazione di un edificio rispettoso dei caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi, con soluzioni che non contrastino la funzionalità ecologica dell'area e che garantiscano anche una "permeabilità visiva" verso valle in direzione di San Casciano, non compromettendo le visuali da e verso la Villa di Lucignano. L'intervento dovrà pertanto escludere interferenze visive con la Villa.

Il piano attuativo dovrà pertanto assicurare il corretto inserimento del complesso nel mosaico agrario, prevedendo la conservazione (e il ripristino) per quanto possibile dell'oliveto esistente in quantità tale da garantire la mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi volumi; dovrà inoltre disciplinare le caratteristiche delle superfici esterne dell'edificio ed i principali materiali da utilizzare per i volumi fuori terra; a tal fine dovrà anche contenere uno specifico studio di inserimento paesaggistico che, anche attraverso l'utilizzo di foto simulazioni, valuti l'impatto dei volumi edilizi emergenti sulle principali visuali da salvaguardare tenendo conto anche dei materiali che verranno per essi utilizzati.

La relativa Convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale dovrà regolare la realizzazione e l'utilizzo degli spazi pubblici connessi all'intervento, nonché il mantenimento nel tempo del vincolo di destinazione di attività legata alla produzione agricola o a sostegno della attività produttiva. Dovrà inoltre regolare a carico degli attuatori la progettazione di un percorso pedonale di collegamento San Pancrazio-San Quirico e la realizzazione del primo tratto San Pancrazio-Lucignano, lato San Casciano.



Estratto par. 4 Dimensionamento del Piano: pagine 50-51

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: [omissis]

UTOE_2: [omissis]

UTOE_3: [omissis]

UTOE_4: [omissis]

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 6.600	0	600 6.600
Commercio al dettaglio e medie strutture	500	0	0	0
Turistico ricettiva	1.000	0	0	0
Direzionale Servizio	1.500	0	0	0
Commerciale Ingrosso	500	0	0	0

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

[omissis]

NTA - ALLEGATO 1: PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO

NUOVO PERCORSO PEDONALE SAN PANCRAZIO-LUCIGNANO

