



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

PO - VAR 2023



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

Estratto Norme Tecniche

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 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ESTRATTO DI VARIANTE: ART. 148 NTA - ART. 150 NTA

Correzioni

barrato	testo eliminato
rosso	testo inserito

Art. 148 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT

1. Per le fattibilità di tutti gli interventi non compresi nell'Allegato 1 del PO si rimanda agli specifici studi contenuti nella Relazione idrologica ed idraulica e nell'Allegato A della Relazione geologica.

Tutti i progetti dovranno essere corredati da uno studio di sostenibilità ambientale rispetto all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento reflui mediante acquisizione dei necessari nulla osta/pareri agli enti competenti.

Gli interventi dovranno essere conformi alla classe acustica di appartenenza individuata dal Piano di Classificazione Acustica di cui alla tavola del Piano Strutturale PS-QC3".

2. **ATPUC1.1** - Chiesanuova lato ex falegnameria via Volterrana

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale.

L'area costituisce un vuoto all'interno di una edificazione in linea prospiciente la viabilità principale.

Il progetto dovrà rispettare la tipologia edilizia esistente al fine di configurare l'intervento come il completamento del tessuto urbano esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Edificio plurifamiliare
- Superficie Edificabile (SE) residenziale max.: 400 mq.
- Altezza del fronte: 7,5 m.
- Numero piani max.: 2
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza
- Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

E' consentita la realizzazione di un parcheggio interrato.

La convenzione/atto d'obbligo dovrà stabilire l'impegno e le modalità per il rifacimento del marciapiede esistente su via Volterrana lato destro in direzione verso Scandicci quale dotazione pubblica, senza ricorso a scomputo degli oneri.

3. **ATPA1.2** - Chiesanuova riqualificazione piazza e nuovo parcheggio

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

4. **ATPUC1.3** – Chiesanuova nuovo edificio artigianale commerciale

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

5. **ATPA1.4** – Chiesanuova campeggio naturalistico

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

6. **ATPA1.5** - La Romola ex Falegnameria

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

7. **ATID1.6** – Mulinaccio 1 ampliamento attività ricettiva

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

8. **ATID1.7** – Mulinaccio 2 ampliamento attività ricettiva

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

9. **ATID1.8** convenzionato - Le Mandrie nuovo centro ippico

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

10. **ATID1.9** - Le Mandrie parcheggio/deposito ALIA

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

11. **ATID1.10** convenzionato - Ponte di Gabbiano impianto di imbottigliamento

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

12. **ATPA1.11** - San Casciano ampliamento attività ricettiva

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

13. **ATID1.12** convenzionato – Cerbaia Casa del sorriso

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

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

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

15. **ATPA2.1** - San Casciano riqualificazione ex_Antinori

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

16. **ATID 2.2** - San Casciano residenze in Via Montopolo

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale.

- Edificio plurifamiliare
- Superficie Edificabile (SE) max.: 300 mq.
- Altezza del fronte: 7,5 m.
- Numero piani max.: 2
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza
- Modalità d'attuazione: Intervento diretto
- Considerato che la previsione ricade in aree di crinale sottoposta a vincolo paesaggistico l'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche prescrizioni date dalla scheda di vincolo del piano paesaggistico regionale, con soluzioni formali, finiture esterne e cromie, tecnologie e materiali coerenti con il contesto.

17. **ATPUC2.5** - San Casciano riqualificazione Piazzale Aldo Moro

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

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

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale.

- Edificio plurifamiliare
- Superficie Edificabile (SE) residenziale max.: 400 mq.
- Superficie Coperta (SC) max.: 250 mq.
- Altezza del fronte: 7,5 m.
- Numero piani max.: 2
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza
- Modalità d'attuazione: Intervento diretto
- Considerato che la previsione ricade in aree di crinale sottoposta a vincolo paesaggistico l'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche prescrizioni date dalla scheda di vincolo del piano paesaggistico regionale, con soluzioni formali, finiture esterne e cromie, tecnologie e materiali coerenti con il contesto.

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

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale.

- Edificio plurifamiliare
- Superficie Edificabile (SE) residenziale max.: 230 mq.
- Altezza del fronte: 7,5 m.
- Numero piani max.: 2
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza
- Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio diretto

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

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

21. **ATID2.10** - San Casciano recupero edificio dismesso

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

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

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

23. **ATPUC2.13** - Mercatale ampliamento area artigianale

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

24. **ATID2.14** - San Casciano riqualificazione area ex macelli

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

25. **ATPA3.1** - Montefiridolfi riqualificazione del margine urbano

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

26. **ATPA/PUC4.1** - Cerbaia riconversione volumetrie artigianali

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

27. **ATID4.2** Cerbaia-

Ampliamento edificio produttivo esistente

- Superficie Edificabile (SE) max.: 700 mq.

- Altezza del fronte: 8,00 m
- Numero piani max.: 2
- Destinazioni d'uso ammesse: artigianale-industriale
- Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

28. **ATPUC4.3** - Cerbaia completamento produttivo/commerciale

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

29. **ATID4.4** Cerbaia

Realizzazione di un nuovo edificio produttivo

- Superficie Edificabile (SE) max.: 600 mq.
- Altezza del fronte: 8,00 m (uguale a quello confinante a nord)
- Numero piani max.: 1
- Destinazioni d'uso ammesse: artigianale-industriale; direzionale (max. 120 mq. dei 600 complessivi)
- Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

30. **ATID4.5** Cerbaia - Realizzazione di un nuovo edificio produttivo a completamento della cortina edilizia esistente da realizzarsi in continuità con gli edifici già realizzati.

- Superficie Edificabile (SE) max.: 535 mq.
- Altezza del fronte: come gli edifici esistenti
- Numero piani:
 - un piano seminterrato a cui accedere con rampa
 - un piano terreno
 - un piano primo da destinarsi ad uffici a servizio dell'attività o direzionale
- Destinazioni d'uso ammesse: artigianale-industriale; direzionale (max. 100 mq. dei 535 complessivi); di servizio.
- Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

~~30.~~ 31. **ATPUC4.6** – Calzaiolo nuovo edificio produttivo

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

~~31.~~ 32. **ATID4.7** – Bargino

Riconversione ex scuola a residenza

- Edificio plurifamiliare
- Superficie Edificabile (SE) residenziale max.: 500 mq. comprensiva della SE risultante dal rilievo dell'edificio attualmente esistente
- Superficie Coperta (SC) max.: 500 mq.
- Altezza del fronte: 7,5 m.
- Numero piani max.: 2
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza e commerciale (esercizi di vicinato)
- Non è ammessa la realizzazione di locali interrati
- Modalità d'attuazione: una volta che sia stato percorso l'iter amministrativo finalizzato all'alienazione del bene, l'intervento potrà essere attuato in via diretta, attraverso permesso di costruire, sia che l'immobile esistente venga riutilizzato nel suo stato attuale, sia che si rendano necessari interventi di demolizione e ricostruzione dovuti agli adeguamenti strutturali necessari
- L'intervento potrà attuarsi sia mediante recupero della struttura esistente con possibilità di ampliamento fino alla superficie massima consentita, sia mediante intervento di demolizione con ricostruzione.

~~32.~~ 33. **ATID4.8** – Bargino nuovo edificio residenziale

- Superficie Edificabile (SE) max.: 250 mq.
- Superficie Coperta (SC) max.: 200 mq.
- Altezza del fronte: 7,5 m.
- Numero piani max.: 2
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza
- Non è ammessa la realizzazione di locali interrati
- Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio diretto

- L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 30 metri dal raccordo autostradale Firenze-Siena
- ~~33~~ **34. ATID4.9** – Bargino ampliamento struttura per somministrazione
 - Superficie Edificabile (SE) max.: 25 mq.
 - Destinazioni d'uso ammesse: commerciale
 - Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio diretto
 - L'intervento dovrà prevedere il rispetto delle distanze minime tra le pareti finestrate.
- ~~34~~ **35. ATPUC4.10** – Bargino nuovo edificio produttivo
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
- ~~35~~ **36. ATID4.11** - Ponterotto completamento struttura esistente
Intervento per il potenziamento di un edificio produttivo esistente
 - Superficie Edificabile (SE) max.: 400 mq.
 - Altezza del fronte: 10 m.
 - Destinazioni d'uso ammesse: industriale, artigianale
 - Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio diretto
- ~~36~~ **37. ATID5.2** convenzionato - San Pancrazio rimessaggio macchine agricole
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
- ~~37~~ **38. ATID5.3** – San Pancrazio tettoia ricovero mezzi
Realizzazione di nuova tettoia ricovero mezzi
 - Superficie Accessoria (SA) max.: 360 mq.
 - Altezza del fronte: 4 m.
 - Destinazioni d'uso ammesse: manufatto accessorio artigianale industriale
 - Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio diretto
 - Il manufatto accessorio all'attività esistente sul lato opposto di via Certaldese dovrà essere realizzato sul confine nord dell'area di trasformazione.
 - La copertura dovrà essere inclinata a doppia falda, realizzata con tecniche finitura e cromia che ne assicurino l'integrazione rispetto al tessuto edilizio contermini.
- ~~41~~ **39. ATID 5.4** convenzionato – San Pancrazio – Villa Guicciardini
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
- 40. ATPA 5.5 – San Pancrazio**
Nuovo edificio produttivo di tipo specialistico per la trasformazione di prodotti agricoli.
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

Art. 150 - Infrastrutture e beni soggetti ad esproprio

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal PO che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi o comprese in aree di trasformazione.
2. L'approvazione del PO costituisce per tali aree valore di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.
3. Esse corrispondono alle seguenti opere di interesse pubblico:

Percorsi pedonali di progetto:

- a. Capoluogo - Percorso di collegamento dal cimitero fino al raggiungimento della frazione di S. Andrea in Percussina lungo la Via degli Scopeti. (Vedi tav. PO.01 San Casciano Nord). Il percorso potrà essere realizzato sia in parte destra che sinistra della strada.
Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966;
- b. percorso pedonale di collegamento su Via Empolese. Il percorso è previsto a partire da la zona del "Bardella" fino all'inizio di Via di Vittorio. (Vedi tav. PO.01 San Casciano Nord).
Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/05/2001;
- c. percorso pedonale con contestuale allargamento della sede stradale del tratto di Via Decimo a partire da Villa la Palagina fino all'incrocio con Via Don Gino Gamannossi. (Vedi tav. PO.01 San Casciano Nord).
Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966;
- d. percorso pedonale lungo Via Empolese. Il percorso è previsto per il collegamento del cimitero di Cerbaia fino al raggiungimento delle prime case della frazione. (Vedi tav. PO.04 Cerbaia - San Pancrazio).
Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/05/2001;
- e. percorso pedonale lungo Via Empolese nel tratto di collegamento tra il tratto esistente presso la RSA S. Martino e Villa il Poggiale. (Vedi Tav. PO.09.3.2 Territorio Rurale – aree sottoposte a disciplina diversa da quella agricola). Il percorso potrà essere realizzato sia in parte destra che sinistra della strada.
Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/05/2001;
- f. percorso pedonale in località Spedaletto. Il percorso è partendo da Via del Gentilino fino al raggiungimento del verde pubblico di Via Don Milani. (Vedi Tav. PO.09.3.2 Territorio Rurale – aree sottoposte a disciplina diversa da quella agricola).
Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966.
- g. percorso pedonale in località San Pancrazio. Il percorso è previsto per il collegamento San Pancrazio-Lucignano, lato San Casciano (vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione - Area ATPA 5.5).

Nuovi tratti di strada di progetto:

- a. completamento della circonvallazione del capoluogo. Tratto interessato a partire dall'incrocio con Via del Gentilino fino al raggiungimento dell'area di proprietà comunale del cantiere. (Vedi tav. PO.01 San Casciano Nord).
Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966;
- b. Località Ponterotto - Completamento della viabilità esistente mediante collegamento tra Via Etruria e Via di Lucciano. (Vedi tav. PO.05 Bargino - Ponterotto - Calzaiolo).
- c. Località Mercatale - Collegamento tra Via De Nicola e Via dei Cofferi. (Vedi Tav. PO.06 Mercatale – Montefiridolfi).

Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966;

Parcheggi pubblici di progetto:

- a. Località Ponterotto – Parcheggio su Via di Lucciano. (Vedi tav. PO.05 Bargino - Ponterotto - Calzaiolo).