

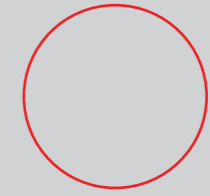
# Regolamento Urbanistico Comunale 2011

L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55

Sindaco  
**Massimiliano Pescini**  
Ass. Governo del Territorio  
**Carlo Savi**

Gruppo di Lavoro

Progettazione  
**Arch. Silvia Viviani**



Collaboratori  
**Arch. Annalisa Pirrello**  
**Arch. Gabriele Bartoletti**  
**Arch. Lucia Ninno**  
**Arch. Lorenzo Bambi**  
**Dott. Devid Orlotti**  
**Gerardo Cerulli**

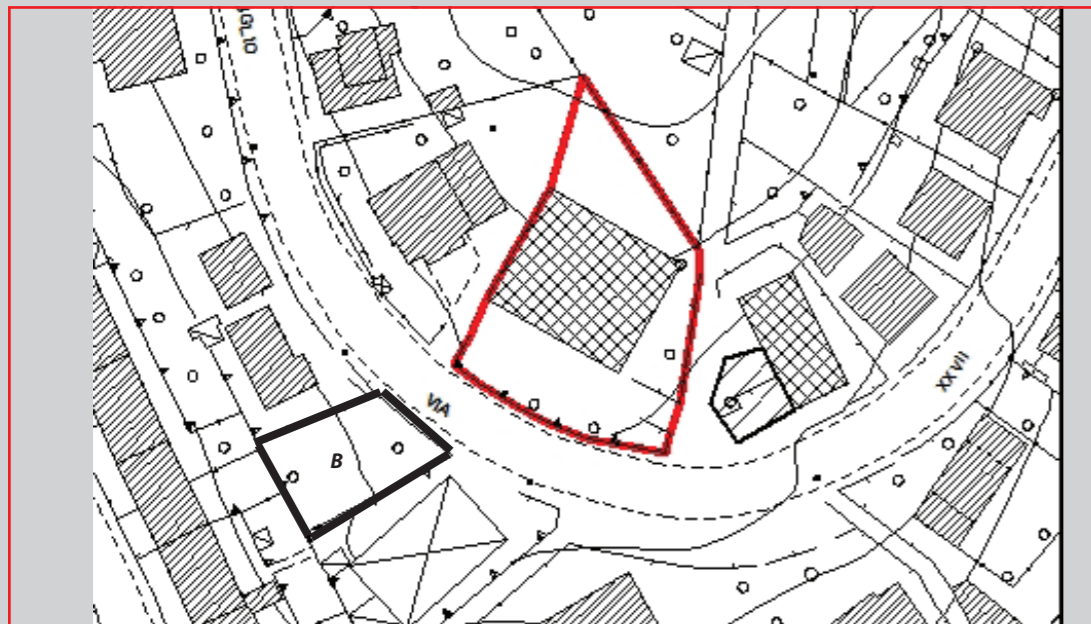
Servizio Urbanistica ed Edilizia  
**Dott. Leonardo Baldini**  
**Arch. Sonia Ciapetti**  
**Arch. Barbara Ronchi**  
**Arch. Giacomo Trentanovi**  
**Geom. Andrea Rigacci**



**Comune di San Casciano in Val di Pesa**



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** SAN CASCIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.10  
**Descrizione del luogo:** Il fabbricato esistente, di cui si prevede la demolizione, è localizzato nel Capoluogo lungo il viale XXVII Luglio. Il piano campagna su cui i fabbricati artigianali sono posti risulta ad una quota inferiore rispetto alla viabilità principale. Il tessuto insediativo circostante è di recente assetto con la presenza di edifici residenziali pluripiano arretrati dal filo strada.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento è finalizzato al recupero dei livelli qualitativi dell'abitato e alla eliminazione di volumetrie incongrue rispetto al contesto in cui si collocano. L'azione di pianificazione deve contribuire a ridisegnare il fronte strada; pertanto gli edifici di progetto dovranno essere allineati con quelli confinanti.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 1.793 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale, commerciale di vicinato, direzionale di servizio  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 750 mq fuori terra di cui 500 mq a destinazione residenziale, 100 mq a destinazione direzionale di servizio e 150 mq per servizi commerciali di vicinato.  
- Sup. Coperta: 375 mq  
- N piani: 2 piani fuori terra  
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 7,5 m

**Edilizia residenziale sociale:** vedi art. 10 e11 NTA  
**Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico:** vedi modalità di attuazione

**Disposizioni:**  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.  
- E' fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente al fine di non percepire un vuoto nella sequenza dei fabbricati esistenti.

**Modalità di attuazione:** Progetto Unitario Convenzionato. La previsione si configura come un comparto doppio, in quanto la fattibilità del recupero è vincolata alla realizzazione, nell'area libera al di là del viale XXVII Luglio ed individuata nella CTR con la lettera B, di un parcheggio pubblico con conseguente cessione.

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

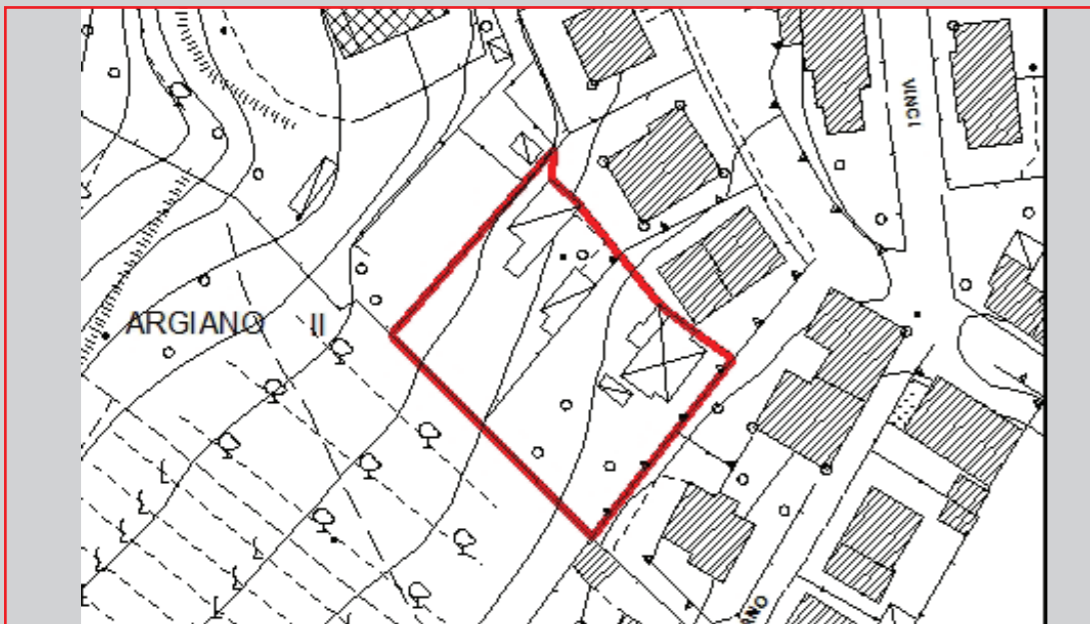
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** SAN CASCIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.20  
**Descrizione del luogo:** L'area, sita nel capoluogo, risulta posta sul retro del tessuto edilizio T1 lungo la via Empolese, a contatto con il territorio aperto. I volumi esistenti, incongrui e disordinati, necessitano di demolizione e di una diversa riorganizzazione anche in considerazione del fatto che vi è un'area produttiva a confine nord-est.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento ha un'alta incidenza sul sistema insediativo e sul paesaggio ed è utile per risolvere il recupero del degrado. L'intervento deve creare una nuova quinta paesistica realizzando, previa demolizione dei volumi esistenti, un fabbricato che si allinei alla seconda fascia di fronte urbana già iniziata.

## Disposizioni Generali e Particolari

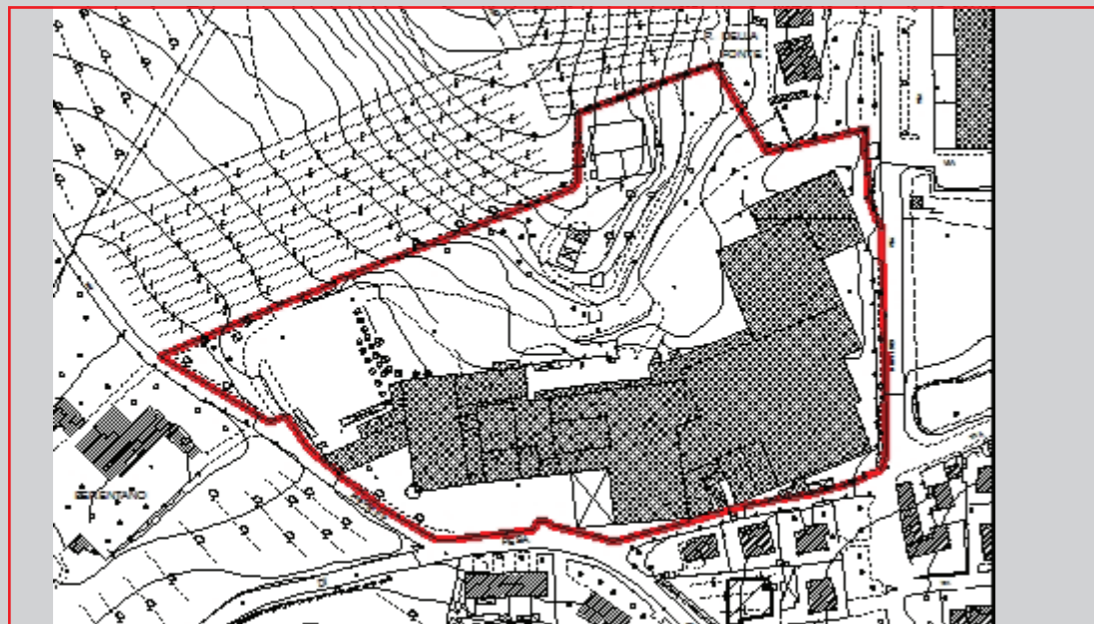
**Superficie Territoriale:** 1.758 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 300 mq fuori terra  
- Sup. Coperta: 300 mq  
- N piani: 1 piani fuori terra  
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 4 m

**Disposizioni:**  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

**Modalità di attuazione:** Piano di recupero. Categoria di intervento ristrutturazione urbanistica



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** SAN CASCIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.22  
**Descrizione del luogo:** L'area collocata a nord-ovest del Capoluogo è caratterizzata dalla presenza delle ex cantine Antinori. Dato l'elevato rapporto di copertura e la specificità degli immobili attualmente esistenti, se ne prevede la demolizione e ricostruzione seguendo le finalità dell'azione di pianificazione e il dimensionamento sotto indicati.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento è positivamente significativo per il recupero del degrado, tramite il quale deve contribuire a raggiungere gli obiettivi di innalzamento qualitativo dell'immagine delle funzionalità urbane, le pressioni riguardano l'aumento dei carichi urbanistici e quindi tutti gli utilizzi e le richieste di risorse conseguenti. L'intervento deve assumere due obiettivi specifici operativi, che attengono alla sua capacità di sostituire un assetto insediativo ed edilizio oramai inutilizzabili ai fini originari producendo un nuovo ambito urbano di qualità contemporanea, e all'aumento delle dotazioni di valenza collettiva e sociale. Pertanto, oltre al mantenimento del fabbricato dotato di valore storico e documentale, sono previste attività turistico ricettive per un massimo di 2475 mq si SUL, e dotate di ristorazione di qualità attrattive non solo della clientela dell'albergo, la dotazione di edilizia residenziale sociale quale standard aggiuntivo pari a 2600 mq di SUL, attività residenziali fino a un massimo di 7.000 mq di SUL, ed un commerciale direzionale di 4000 mq di SUL. Inoltre deve contribuire all'offerta di formazione tramite nuovo asilo per circa 1.500 mq di SUL, oltre agli standard di legge e al soddisfacimento di parcheggi anche per il contesto. Le quantità sopra elencate dovranno portare ad una SUL massima totale di 17575 mq comprensivi dei volumi da restaurare.

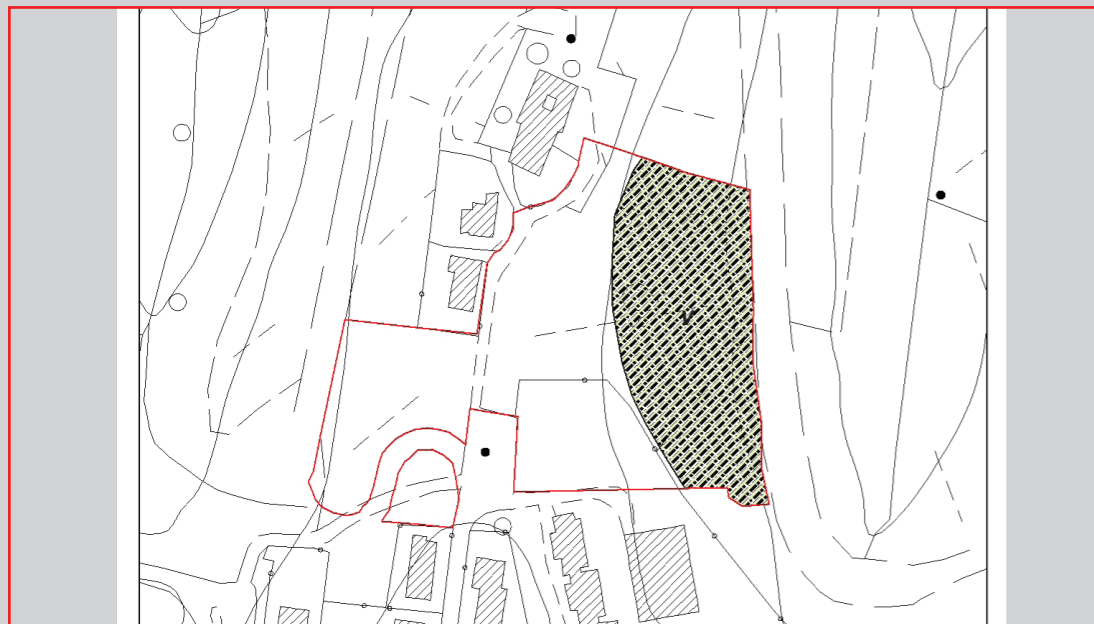
## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 37.174 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale, edilizia sociale, commerciale di vicinato, direzionale, turistico ricettivo e attività collettive  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 17575 mq totali fuori terra comprensivi dei volumi da restaurare di cui, 7000 mq a destinazione residenziale, 2000 mq a destinazione direzionale, 2000 mq a destinazione commerciale di vicinato, 2475 mq di turistico ricettivo, 2600 mq di edilizia residenziale sociale e 1500 mq per la costruzione di un asilo.  
- Sup. Coperta: 6300 mq  
- N piani: 3 piani fuori terra  
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 10,5 m  
**Edilizia residenziale sociale:** unità immobiliari per una superficie utile lorda complessiva pari ad 2600 mq compresa nei 17575 mq.  
**Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico:** come scaturiranno dal calcolo degli standard.

**Disposizioni:**  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.  
**Modalità di attuazione:** Piano urbanistico attuativo



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** SAN CASCIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.43  
**Descrizione del luogo:** L'area libera oggetto della previsione si trova nell'ansa della circonvallazione. Essa è caratterizzata da una parte più pianeggiante allineata con l'edificato residenziale esistente e che si affaccia direttamente sulla circonvallazione, e da una più interna allo "spicchio" che risulta più scoscesa.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento è finalizzato a garantire l'aumento di dotazioni e servizi per raggiungere gli obiettivi fissati dalla PS per gli abitati.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 22.746 mq  
**Destinazione d'uso:** Attrezzature collettive / Scuola dell'obbligo  
**Dimensionamento:**  
- SUL : -  
- Sup. Coperta: -  
- N piani: 2 piani fuori terra  
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 7 m ad eccezione dei locali destinati a palestra / spazio polivalente, che potranno avere un'altezza max: 10 m

**Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico:** come scaturiranno dal calcolo degli standard

**Disposizioni:**  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.  
- L'area campita nello stato attuale e identificata con la lettera V non dovrà essere interessata dalla costruzione di edifici o manufatti in genere e dovrà essere sistemata a verde.

**Modalità di attuazione:** Piano attuativo

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

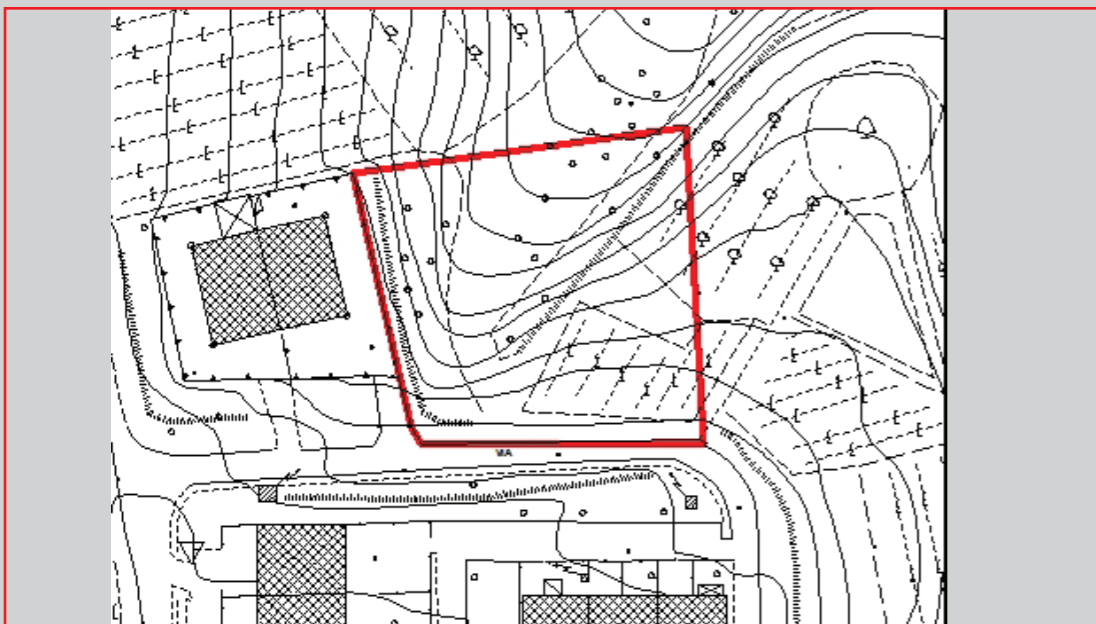
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** SAN CASCIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**  
**Descrizione del luogo:** L'area libera oggetto della previsione si trova in prossimità dell'area produttiva del Capoluogo. Essa è a stretto contatto col territorio aperto.

## Finalità dell'Azione di Pianificazione

La previsione ha la finalità di permettere un ampliamento delle aree destinate ad attività produttive. Data l'incidenza sui valori paesaggistici e la visibilità dell'intervento, si fa obbligo di limitare l'altezza dei fabbricati al minimo indispensabile. Con la medesima finalità, si prescrive che siano utilizzati materiali e tipologie edilizie che dialoghino con il contesto e risultino consoni alla connotazione del paesaggio circostante. Dovranno essere previste opere di mitigazione paesaggistica 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.

## Edificio confinante



## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 7.569 mq  
**Destinazione d'uso:** Produttivo  
**Dimensionamento:**  
- Sup. Coperta: 50 %  
- N piani: 1 piani fuori terra  
- E' ammessa la realizzazione di locali interrati e soppalchi;  
- H max: 10 m

### Disposizioni:

Già in sede di Piano Attuativo, dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi. Inoltre, sempre in sede di Piano Attuativo, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" anch'esso finalizzato a dettare le regole insediative sia urbanistiche che edilizie.  
- Si fa obbligo di realizzare un "lotto" speculare a quello esistente al confine ovest dell'intervento. Nel posizionare l'edificio esso dovrà mantenere una distanza minima dal confine lungo Via dell'Artigianato di 20 m.  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche. Per tanto si fa obbligo di realizzare una cortina verde

con alberature autoctone a valle del lotto.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

**Modalità di attuazione:** Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica o piano attuativo di iniziativa privata

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

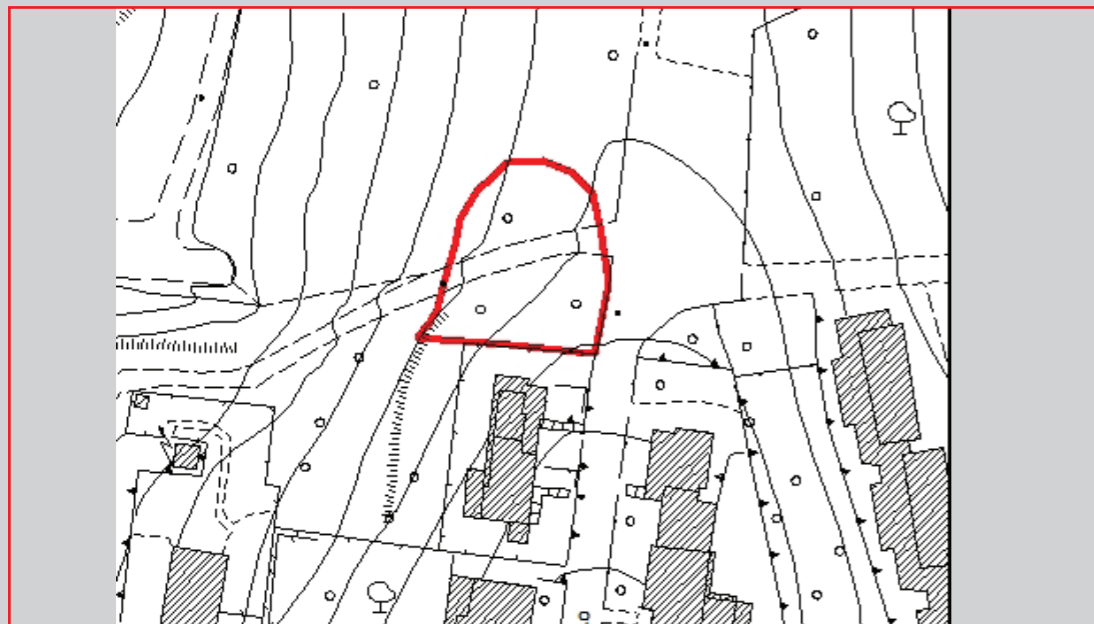
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** SAN CASCIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.43  
**Descrizione del luogo:** L'area libera oggetto della previsione si trova sulla nuova viabilità di progetto di collegamento tra Montopolo-Viale Pertini

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento è finalizzato a garantire l'aumento di dotazioni e servizi per raggiungere gli obiettivi fissati dal PS per gli abitati.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 960 mq  
**Destinazione d'uso:** Direzionale di servizio  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 900 mq fuori terra  
- Sup. Coperta: 550 mq  
- N piani: 2 piani fuori terra  
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 7,50 m

**Modalità di attuazione:** Intervento diretto convenzionato.

**Disposizioni:**  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.  
- E' fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità.  
- Inoltre i volumi da inserire dovranno essere disposti su livelli diversi al fine di consentirne una movimentazione degradante.

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

**San Casciano**

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

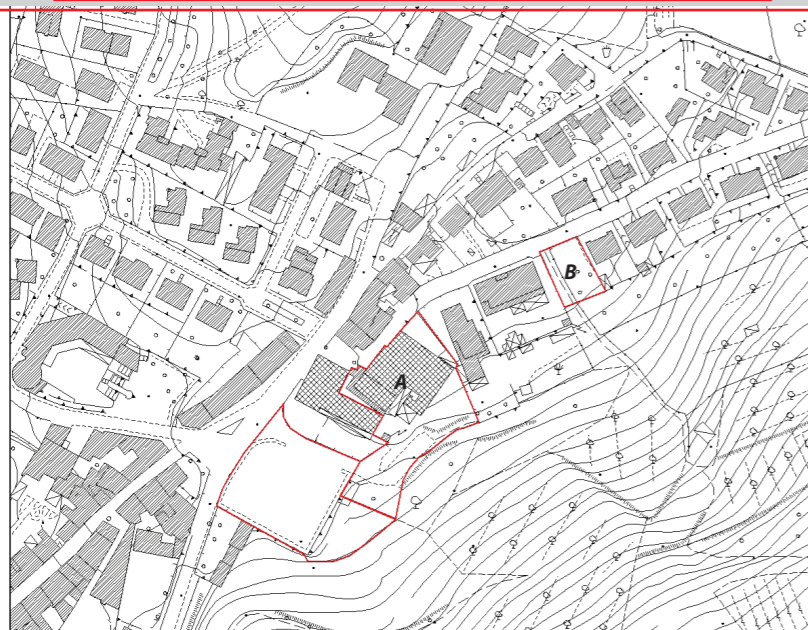
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Assetto di Progetto



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** SAN CASCIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.12  
**Descrizione del luogo:** Il fabbricato esistente, di cui si prevede la demolizione, è localizzato nel capoluogo tra la via Kennedy e il territorio aperto. Esso è il centrale di tre immobili a carattere produttivo che il PS ha identificato come strategici al fine della Riqualificazione Urbana.

## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'area e l'immobile esistente, ad attuale destinazione produttiva, si scorgono dalla valle: questo elemento porta a considerare la riqualificazione dell'area come determinante sia del recupero del degrado, sia della percezione paesaggistica. Altro indicatore importante è la panoramicità; infatti dall'area si beneficia della vista sulla valle e sul borgo di Decimo. Questo elemento dovrà essere considerato come prioritario in sede di progettazione in modo tale da valorizzarne le potenzialità a fini pubblici. Da prevedersi una "terrazza sulla valle" il più possibile naturale e a seguire le curve di livello attuali. Le destinazioni d'uso ammesse sono finalizzate a creare, nel Capoluogo, una nuova centralità pulsante e vitale.

In termini di contributo alla città pubblica e alla soluzione di criticità individuate, l'intervento dovrà prevedere e costruire:

- una viabilità che da via Kennedy sfoci direttamente a fianco del fabbricato produttivo ad "elle" posto ad ovest di quello oggetto della presente previsione di recupero. Tale viabilità si dovrà ricollegare con la viabilità dell'intervento ATRU08 confinante e, pertanto, dovrà essere posto in essere un coordinamento, facente capo all'A.C., per prevedere le necessarie connessioni;
- una terrazza naturale di affaccio sulla valle, con percorso pedonale, situata al confine sud dell'area di intervento.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 3.473 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale, commerciale di vicinato solo al pt, direzionale  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 1500 mq fuori terra di cui, 1100 mq a destinazione residenziale, 200 mq per il commerciale di vicinato e 200 mq a destinazione direzionale di servizio.  
- Sup. Coperta: 750 mq  
- N piani: 2 piani fuori terra  
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 7,5 m

**Edilizia residenziale sociale:** vedi artt. 10 e 11 NTA

**Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico:** come scaturiranno dal calcolo degli standard

**Disposizioni:**  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

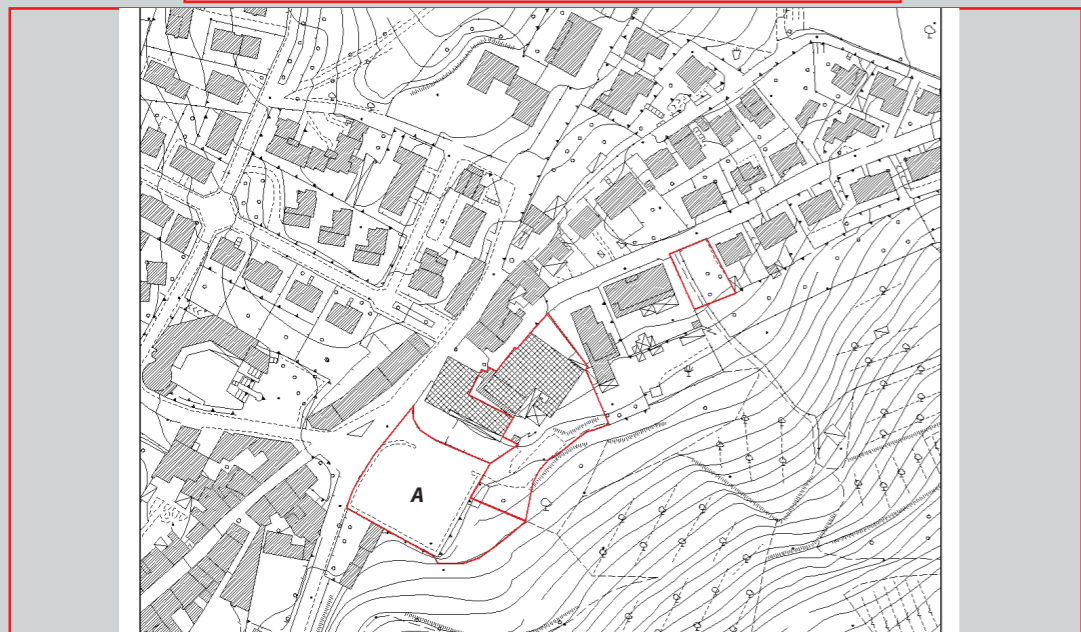
- E' fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente al fine di permettere il recupero di un'ampia area verde lungo il fronte che si apre sulle colline a est del lotto che dovrà permettere la visibilità della chiesa di Decimo.

**Modalità di attuazione:** Progetto unitario convenzionato. La superficie utile lorda di 1500 mq dovrà essere distribuita nelle aree identificate con le lettere A e B che risultano le due aree afferenti alla presente scheda ATRU 07. La suddivisione dovrà tener conto del tessuto edilizio in cui l'intervento si colloca mantenendo gli allineamenti dei nuovi edifici su via Kennedy.





## Stato Attuale



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

**Località:** SAN CASCIANO

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.13

**Descrizione del luogo:** L'area a parcheggio pubblico è situata in una parte panoramica del Capoluogo da cui si gode la vista verso la valle a sud ovest. Attualmente non contribuisce a creare spazio urbano qualificato ma, al contrario, viene percepito come un anonimo crocevia utile solo ad una sosta veloce.

## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Assetto di Progetto



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

La finalità della proposta è quella di ottenere un luogo pubblico – piazza – che contribuisca a costruire una centralità vitale e, al contempo, un incremento di dotazione di parcheggi pubblici e privati. La valenza pubblica, in termini di qualità e quantità degli spazi che dovranno essere previsti, è assai elevata.

Sulla piazza potranno essere previste attività direzionali, comprensive di un punto di informazione turistica, attraverso la costruzione di un volume fuori terra che si affacci sulla piazza stessa e che sia realizzato con materiali "leggeri" di alta qualità. Tale volume, di altezza limitata ad un piano, dovrà essere posto lungo il lato sud/ovest della nuova piazza, senza che esso prosegua in alcun modo sui lati nord-ovest ed est.

Sotto la piazza dovrà essere costruito un parcheggio interrato di 2 livelli. Il primo livello sarà destinato a parcheggio pubblico, mentre il secondo livello sarà destinato a parcheggio privato. L'eventuale avanzamento a valle del muro in pietra che sostiene l'attuale parcheggio, dovrà limitarsi all'area di intervento ed essere costruito con la medesima tipologia, forma ed effetto visivo di quello attuale, auspicando il riutilizzo della pietra attualmente presente.

La viabilità di accesso al parcheggio dovrà raccordarsi con la viabilità pubblica prevista nel confinato intervento ATRU07 e, pertanto, si renderà necessario un coordinamento, facente capo all'A.C., per prevedere le dovute connessioni.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 3.538 mq

**Destinazione d'uso:** Direzionale di servizio

**Dimensionamento:**

- SUL : 400 mq fuori terra
- Sup. Coperta: 400 mq
- N piani: 1 piani fuori terra
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- H max: 3.5 m

**Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico:** dovrà essere ceduto il primo livello interrato del parcheggio oltre alla piazza pubblica.

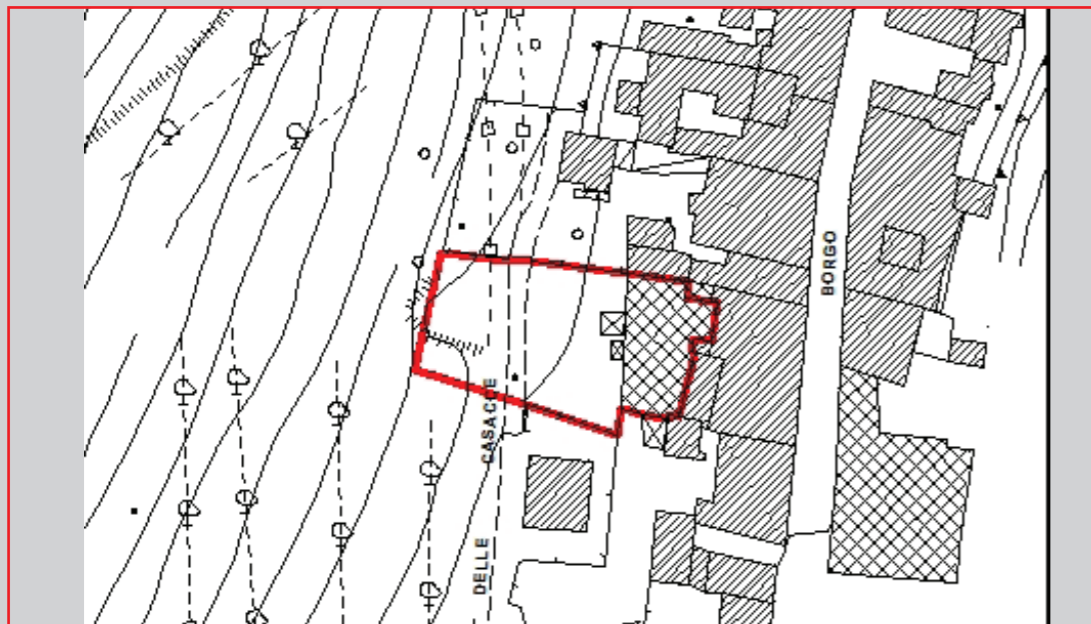
**Disposizioni:**

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- E' fatto obbligo che l'intervento edilizio venga caratterizzato da una movimentazione di vuoti e di pieni, con possibilità di un inserimento lungo tutto il corpo edilizio di un loggiato.

**Modalità di attuazione:** Piano urbanistico attuativo. L'area identificata con la lettera A è afferente alla presente scheda AT 08.



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** SAN CASCIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.17  
**Descrizione del luogo:** L'area, sita nel capoluogo, risulta posta sul retro di via Sarchiani e a contatto con il territorio aperto. I volumi esistenti, incongrui e disordinati, necessitano di demolizione e una diversa riorganizzazione.

## Edificio fronte strada



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento è finalizzato a ridare un opportuno margine urbano al centro storico e a contribuire, in termini di qualità edilizia e architettonica, alla definizione dello skyline del crinale.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 1.039 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale e direzionale di servizio.  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 600 mq fuori terra di cui, 500 mq a destinazione residenziale, 100 mq a destinazione direzionale di servizio. Inoltre si potrà recuperare la SUL esistente da destinare a residenziale.  
- Sup. Coperta: 300 mq  
- N piani: 2 piani fuori terra  
- Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 6,5 m

**Edilizia residenziale sociale:** vedi art.10 e 11 NTA

### Disposizioni:

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.  
- E' fatto obbligo che si acceda all'area da Borgo Sarchiani.  
La tipologia edilizia e il linguaggio architettonico dovranno portare ad un edificio che configuri l'intervento come una continuità del centro storico confinante.

**Modalità di attuazione:** Piano di Recupero, categoria di intervento RU ristrutturazione urbanistica

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

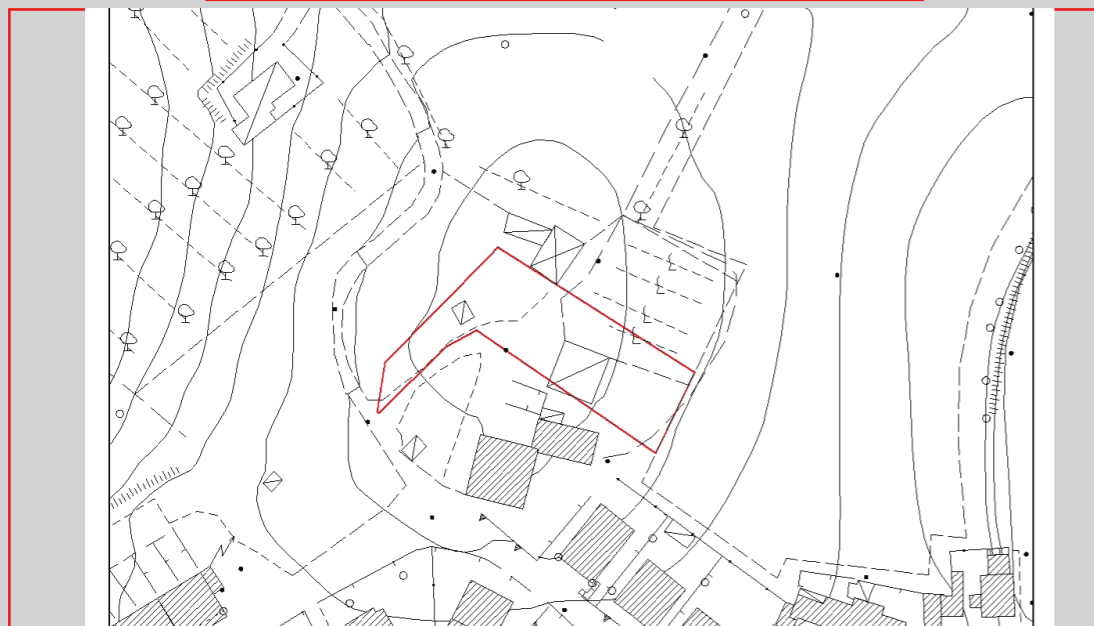
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

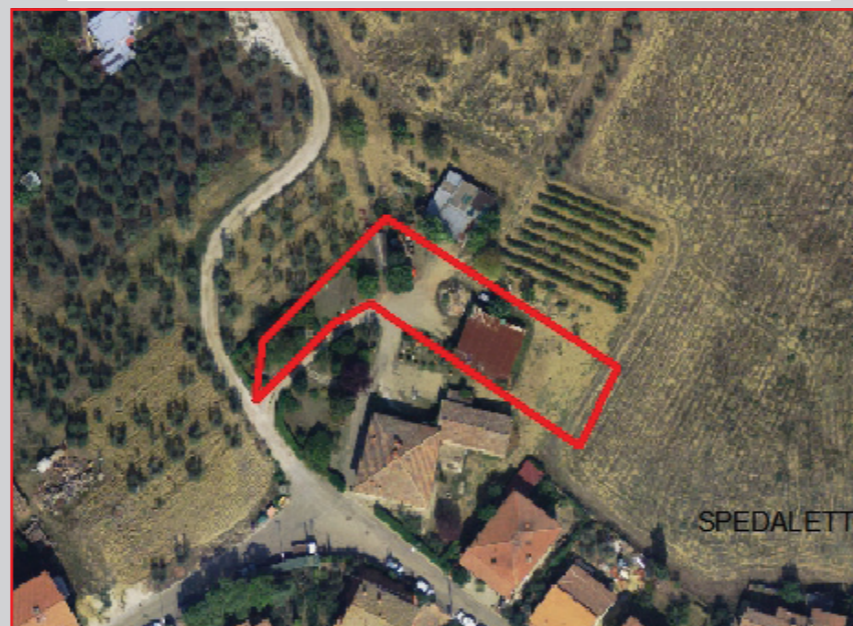
Testi



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

**Località:** SPEDALETTO

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**

**Descrizione del luogo:** Il fabbricato esistente, di cui si prevede la demolizione, è localizzato a nord del centro abitato. Esso risulta incongruo rispetto al contesto e, pertanto, se ne prevede la demolizione e ricostruzione a parità di superficie.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento è finalizzato al recupero dei livelli qualitativi del centro abitato e alla riqualificazione di un'area degradata e non armonizzata con il contesto paesaggistico. Tali obiettivi si raggiungono mediante demolizione dell'edificio esistente e recupero della sua superficie. L'azione di pianificazione deve contribuire a disegnare il margine urbano della frazione verso nord in modo coerente al tessuto edilizio esistente e alle caratteristiche di alto valore del paesaggio.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 997 mq

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Dimensionamento:**

- SUL : recupero della SUL legittima esistente a seguito di presentazione di apposito rilievo.
- Sup. Coperta:-
- N piani: 2 piani fuori terra
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- H max: 7,5 m

**Disposizioni:**

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

**Modalità di attuazione:** Piano di Recupero. Categoria di intervento SOV

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

**Spedaletto**

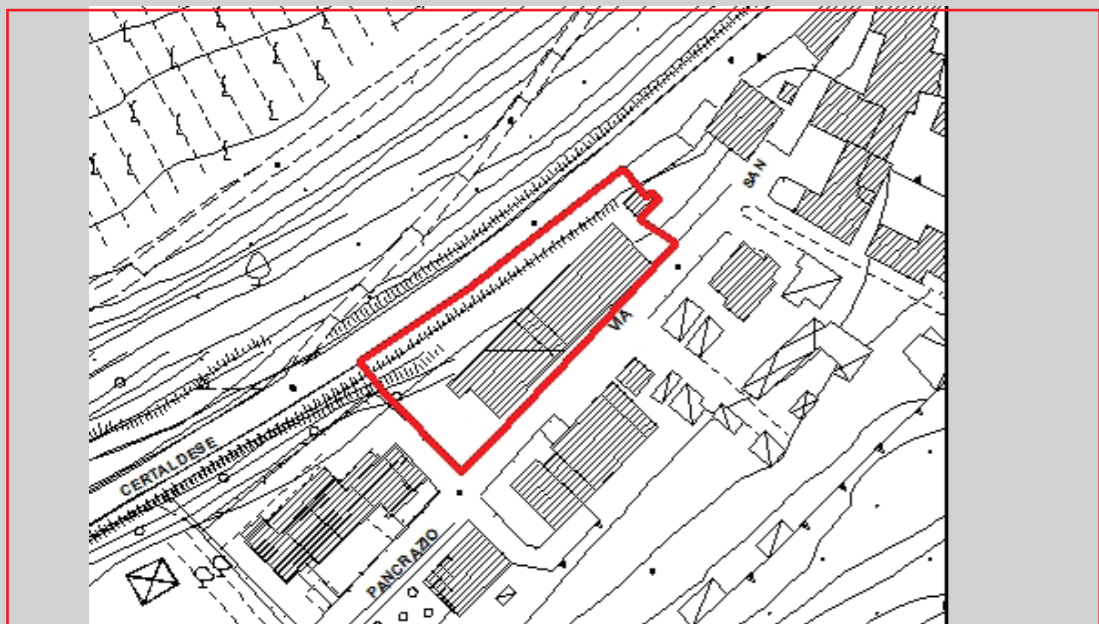
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.5 – VERSANTE DI SAN PANCRAZIO

**Località:** SAN PANCRAZIO

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**

**Descrizione del luogo:** I fabbricati esistenti, di cui si prevede la demolizione, sono localizzati a San Pancrazio lungo la via di San Pancrazio. Tali immobili, destinati ad attività artigianali, risultano incongrui rispetto al contesto in cui sono inseriti.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

La finalità dell'azione progettuale prevista mira a ristabilire i corretti rapporti con l'edificato contiguo e a permettere una riqualificazione complessiva dell'area inserita all'interno di destinazioni residenziali. La funzione residenziale prevista assicura un miglioramento della qualità dei rapporti che si andranno a costituire nell'abitato.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 1.299 mq

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Dimensionamento:** Recupero della superficie utile lorda esistente a seguito di apposito rilievo.

- N piani: 2 piani fuori terra

**Edilizia residenziale sociale:** vedi art. 10 e 11 NTA

**Disposizioni:**

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.

- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

**Modalità di attuazione:** Piano di Recupero, categoria di intervento RU-ristrutturazione urbanistica.

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

**San Pancrazio**

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

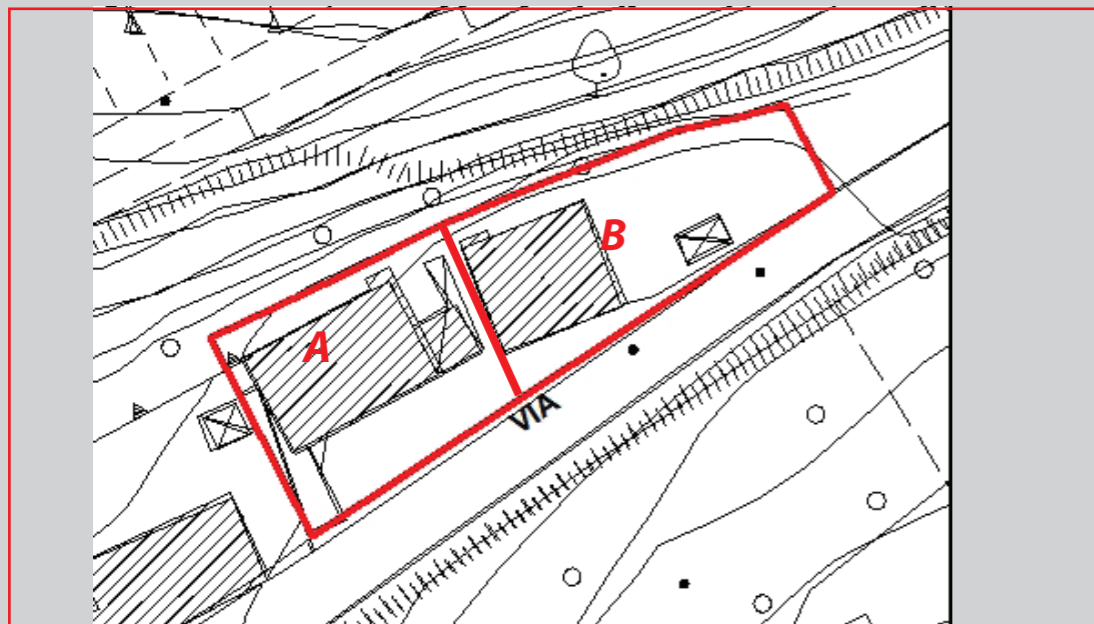
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



## Stato Attuale



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.5 – VERSANTE DI SAN PANCRAZIO

**Località:** SAN PANCRAZIO

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n. 31

**Descrizione del luogo:** I fabbricati esistenti, di cui si prevede la demolizione, sono localizzati a San Pancrazio lungo la viabilità. Tali immobili, destinati ad attività artigianali, risultano incongrui rispetto al contesto in cui sono inseriti. La saturazione del lotto di pertinenza, e la tipologia a capannone, non permettono il riutilizzo degli involucri edilizi esistenti.

## Finalità dell'Azione di Pianificazione

La finalità dell'azione progettuale prevista mira a ristabilire i corretti rapporti con l'edificato contiguo e a premettere una riqualificazione complessiva dell'area che costituisce il margine urbano. La funzione residenziale prevista assicura un miglioramento della qualità dei rapporti che si andranno a costituire nell'abitato.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 933 mq

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Dimensionamento:** vedi modalità attuative

### Disposizioni:

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Edificio confinante



## Rilievo fotografico



**Modalità di attuazione:** si ipotizzano due possibili scenari attuativi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi dell'azione di riqualificazione:

- 1) Piano di Recupero esteso all'intero comparto. In questo caso il dimensionamento massimo previsto è di 400 mq di SUL oltre ad altri 400 mq di SUL di bonus. La destinazione ammessa è quella residenziale. Si dovranno reperire gli standard di legge all'interno della area in oggetto. L'h massima degli edifici è di 7,5 ml corrispondente a n° 2 Piani Fuori terra. Non sono ammessi volumi interrati;
- 2) due distinti piani di Recupero divisi come da schema sopra riportato ( PdRa e PdRb). In questo caso si dovranno seguire le regole sotto indicate:
  - a. il PdR contraddistinto dalla lettera "a" avrà un dimensionamento previsto di 150 mq di SUL. La destinazione ammessa è quella residenziale. Si dovranno reperire gli standard di legge all'interno dell'area in oggetto. L'h massima degli edifici è di 7,5 ml corrispondente a n° 2 Piani Fuori terra. Non sono ammessi volumi interrati;
  - b. il PdR contraddistinto dalla lettera "b" avrà un dimensionamento previsto di 250 mq di SUL. La destinazione ammessa è quella residenziale. Si dovranno reperire gli standard di legge all'interno dell'area in oggetto. L'h massima degli edifici è di 7,5 ml corrispondente a n° 2 Piani Fuori terra. Non sono ammessi volumi interrati.

È implicito il rispetto delle normative in termini di bonifica dei suoli e di rispetto delle distanze dai confini.

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

**San Pancrazio**

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

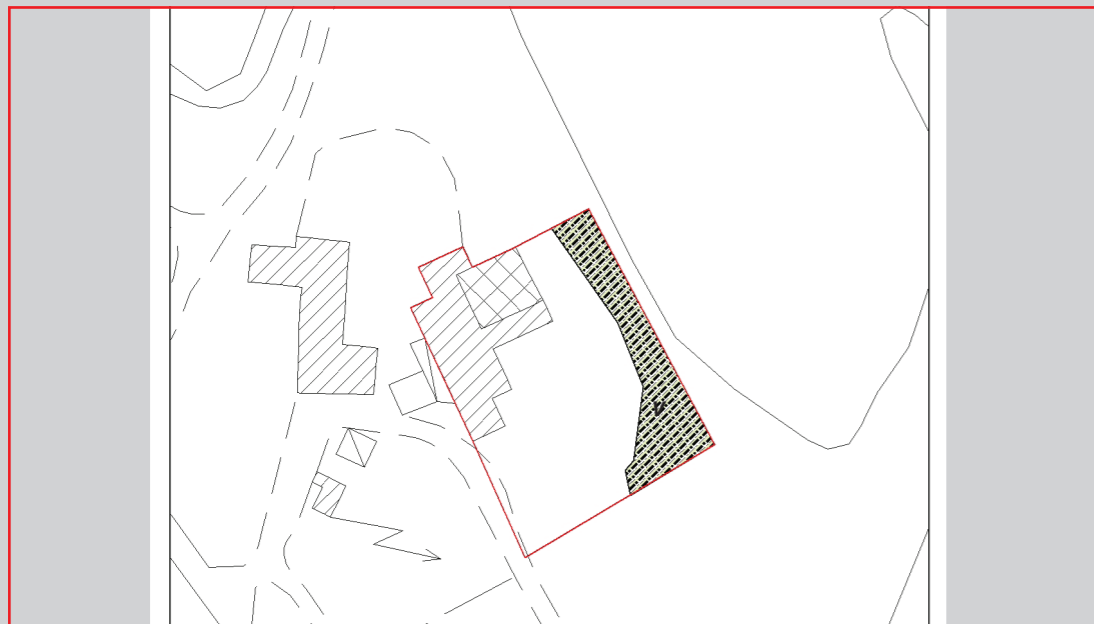
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA

**Località:** PONTEROTTO

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.28

**Descrizione del luogo:** Il fabbricato esistente, di cui si prevede la demolizione, è localizzato in località Ponterotto a contatto con il territorio aperto e prossimo ad edifici rurali, tra cui un mulino di rilevante valore. L'immagine complessiva dà il senso di degrado poiché alcuni edifici sono da mantenere e da prevederne un utilizzo congruo. Il capannone in questione risulta un fuori scala per altezza oltre ad essere privo di finitura esterna e di dialogo armonico con la pertinenza che ha un valore complessivo medio con punte di rilevanza rispetto ai canali e alle gore.

## Contesto di riferimento



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento ha come finalità quella del recupero dei degradi finalizzati al mantenimento dei pregi morfologici e tipologici nonché quella del mantenimento dei mix funzionali sul territorio, così come chiede la strategia del PS. Essendo la sua localizzazione fuori dall'abitato, preme sul rispetto dei valori diffusi del territorio aperto prevalentemente non edificato; pertanto l'inserimento dei nuovi volumi dovrà rapportarsi con tale elemento di criticità.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 4.087 mq

**Destinazione d'uso:** Residenziale, commerciale di vicinato.

**Dimensionamento:**

- SUL max : 330 mq fuori terra, di cui 230 mq a destinazione residenziale e 100 mq a destinazione commerciale di vicinato. Potrà comunque essere recuperata solamente la SUL dedotta da apposito rilievo alla quale non concorrono le tettoie esistenti.

- Sup. Coperta: 165 mq. E' ammesso l'incremento della superficie coperta fino ad arrivare alla metà della SUL esistente dedotta dall'apposito rilievo,

- N piani: 2 piani fuori terra

- Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati;

- H max: 7,5 m

**Edilizia residenziale sociale:** vedi art. 10 e 11 NTA

**Disposizioni:**

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.

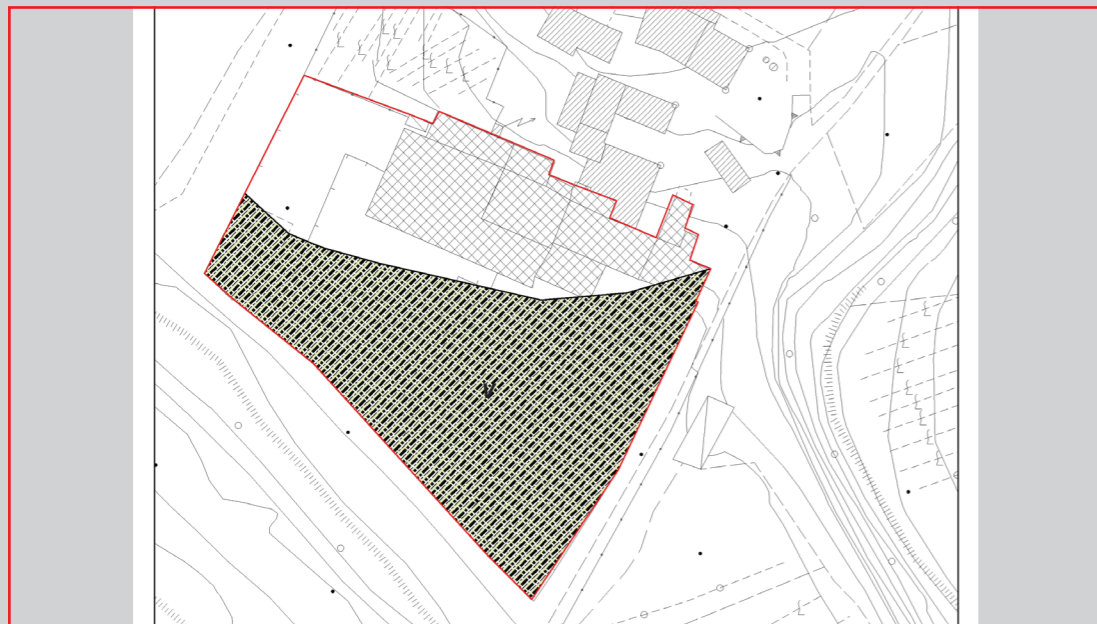
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

-L'area campita nello *stato attuale* e identificata con la lettera V non dovrà essere interessata dalla costruzione di edifici o manufatti in genere e dovrà essere sistemata a verde.

**Modalità di attuazione:** Piano di recupero, categoria di intervento RU-ristrutturazione urbanistica.



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA

**Località:** PONTEROTTO

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.30

**Descrizione del luogo:** I fabbricati esistenti sono localizzati a Calzaiolo Ponterotto ed hanno una destinazione produttiva. Gli edifici sono di valore Nullo, così come rilevato in sede di schedatura del PS.

Tali immobili risultano non idonei al buon funzionamento dell'attività produttiva e, conseguentemente, se ne prevede la possibilità di riutilizzo, a pari volume, e per i medesimi fini produttivi.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

Nell'eseguire l'operazione progettuale di recupero, attraverso lo strumento del PdR, si ritiene che debbano essere seguite linee progettuali basate su principi di risparmio energetico e finalizzate ad un miglior rapporto dell'edificato con l'abitato circostante e con il territorio aperto antistante. Si ritiene che, in sede di presentazione dello strumento urbanistico attuativo, debbano necessariamente essere presentati, fra gli altri, i seguenti elaborati: 1) uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi; 2) uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" finalizzato a dettare le regole insediative sia urbanistiche che edilizie.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 8.495 mq

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Dimensionamento:**

- SUL: Recupero della SUL legittima esistente dimostrata da apposito rilievo
- N piani: 2 piani fuori terra
- Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- H max: 7,5 m

**Edilizia residenziale sociale:** vedi art. 10 e 11 NTA

**Disposizioni:**

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- L'area campita nello stato attuale e identificata con la lettera V non dovrà essere interessata dalla costruzione di edifici o manufatti in genere e dovrà essere sistemata a verde.

**Modalità di attuazione:** Piano di recupero, categoria di intervento RU-ristrutturazione urbanistica.

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

**Ponterotto**

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

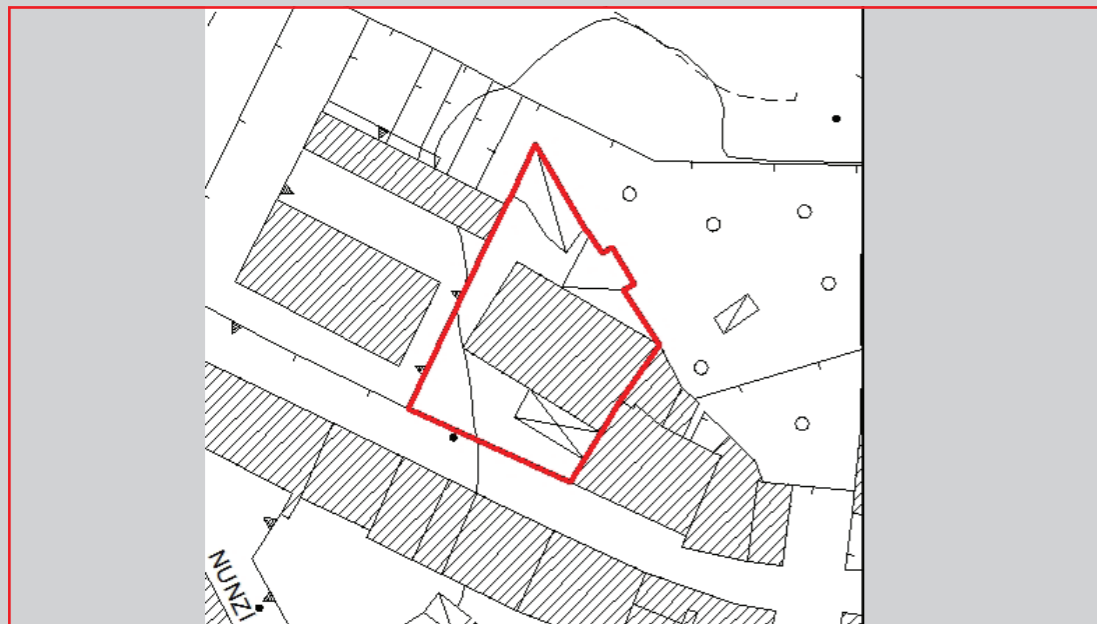
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** MERCATALE  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.24  
**Descrizione del luogo:** L'area e l'edificio che vi insiste, si collocano nell'edificato consolidato di Mercatale a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, di cui si prevede la demolizione, è ad attuale destinazione artigianale e risulta irrecuperabile ai fini della riqualificazione del tessuto edilizio data la sua posizione assai arretrata rispetto al filo strada e rispetto alla cortina edilizia degli edifici confinanti.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento, premendo sul rapporto fra edifici e funzioni, deve contribuire a migliorare immagine e funzionalità dell'abitato, così come chiede il PS per il sistema insediativo. E esso si configura come un completamento caratterizzato da elevati livelli di riqualificazione.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 637 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale  
**Dimensionamento:**  
- SUL : Recupero della SUL legittima esistente dimostrata da apposito rilievo.  
- N piani: 2 piani fuori terra  
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 7,5 m

**Edilizia residenziale sociale:** vedi artt. 10 e 11 NTA.

**Disposizioni:**  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

**Modalità di attuazione:** Piano di recupero. Categoria di intervento ristrutturazione urbanistica

## Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

Ponte di Gabbiano

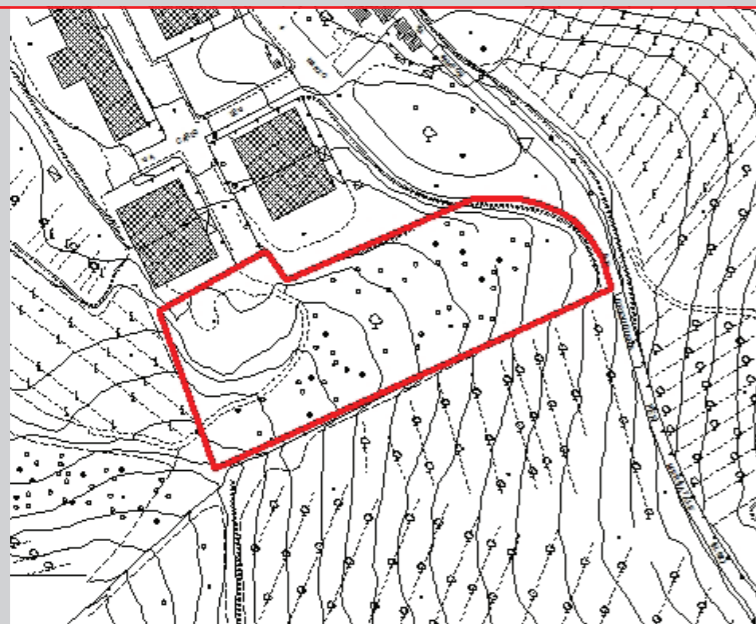
Le Sibille

Testi

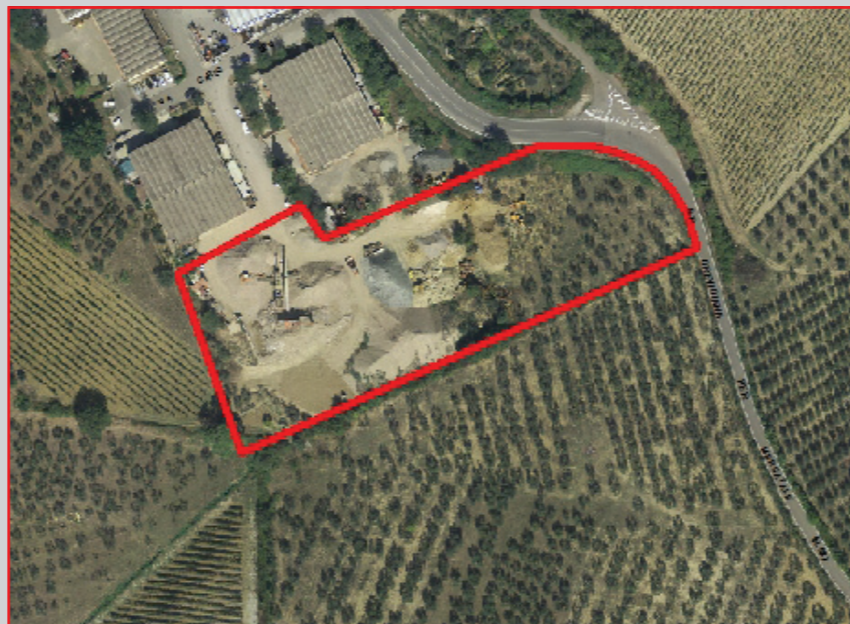




## Stato Attuale



## Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

**Località:** MERCATALE

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.39

**Descrizione del luogo:** L'area, a margine del PIP di Mercatale, risulta essere già parzialmente utilizzata per attività di stoccaggio materiali. Essa è a contatto con il territorio aperto collinare a uliveto e con appezzamenti agricolo-produttivi.

## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento dovrà incentivare le piccole e medie imprese a realizzare contenitori posizionati in aree servite da infrastrutture congrue ad un utilizzo artigianale e commerciale. La previsione ha la finalità di permettere una organizzazione idonea, in termini di spazi di sosta e di manovra, delle attività produttive che si insedieranno. Data l'incidenza sui valori paesaggistici e la visibilità dell'intervento, si fa obbligo di limitare l'altezza dei fabbricati al minimo indispensabile. Con la medesima finalità, si prescrive che siano utilizzati materiali e tipologie edilizie che dialoghino con il contesto e risultino consoni alla connotazione del paesaggio circostante. Dovranno essere previste opere di mitigazione paesaggistica 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. Già in sede di Piano Attuativo, dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi. Inoltre, sempre in sede di Piano Attuativo, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" anch'esso finalizzato a dettare le regole insediative sia urbanistiche che edilizie.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 11.028 mq

**Destinazione d'uso:** Artigianale e commerciale di vicinato

**Dimensionamento:**

- Sup. Coperta: 50%
- N piani: 1 piani fuori terra
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- H max: 10 m

**Disposizioni:**

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, rispetto alle condizioni orografiche presenti. La scelta dei materiali e degli impianti necessari all'utilizzo delle strutture dovrà tendere verso l'auto sufficienza del fabbisogno energetico da ottenersi dall'impiego di fonti rinnovabili.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- E' fatto obbligo che i fabbricati siano allineati a quelli esistenti a nord in prosecuzione e completamento dell'insediamento produttivo esistente: pertanto la parte più a est dell'area e limitrofa alla strada dovrà essere lasciata libera.
- E' fatto obbligo la realizzazione di una cortina verde con alberature autoctone a ovest e a sud del confine del lotto.

**Modalità di attuazione:** Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica o piano attuativo di iniziativa privata.

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

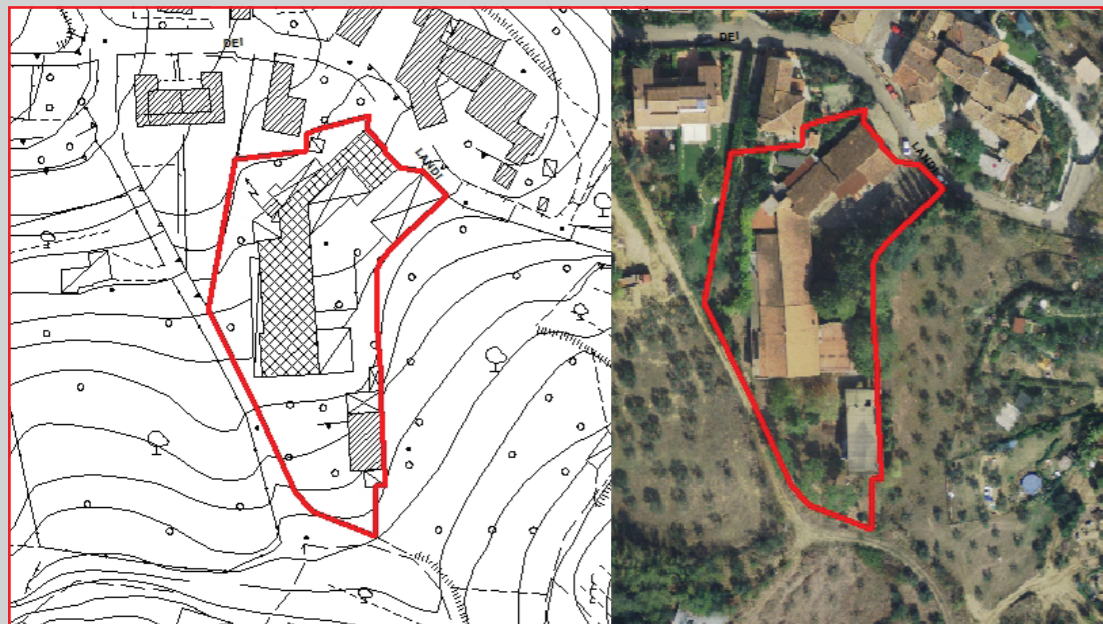
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



### Stato Attuale



### Inserimento Proposta Progettuale su Ortofoto



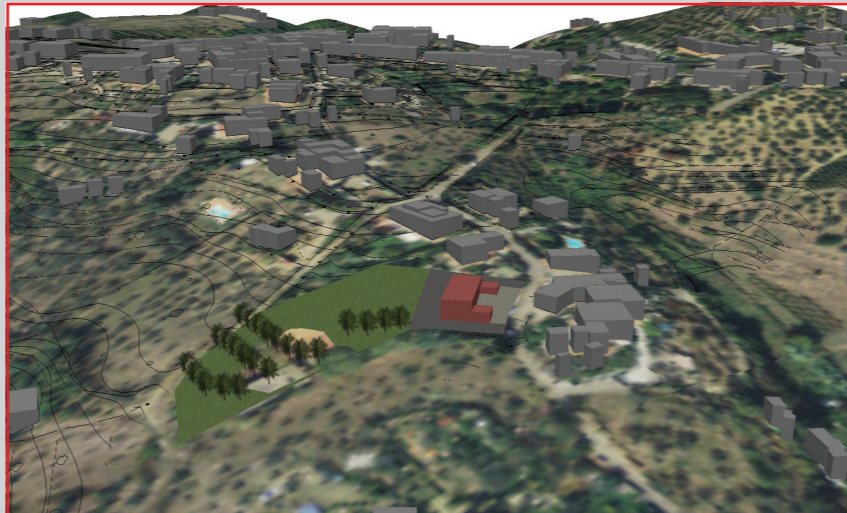
### Assetto di Progetto



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO **Località:** LA ROMOLA  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.6  
**Descrizione del luogo:** Gli edifici con destinazione produttiva, interessati dall'intervento, sorgono lungo via Dei Landi nella parte più distante del centro della frazione a confine con il territorio aperto. I due corpi di fabbrica principali si sviluppano a forma di "L" partendo da via Dei Landi, dove è posto l'ingresso, lungo il pendio che si apre sulle colline; il fronte tergale si estende ben oltre la linea dei fronti degli edifici limitrofi. Il terreno presenta un andamento orografico caratterizzato da rilevante pendenza soprattutto nella parte a valle più distante dalla strada, complessivamente il lotto ha una variazione di quota di circa 15 m.

### Simulazioni 3D



### Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento è finalizzato al recupero dei livelli qualitativi del centro abitato de La Romola e alla riqualificazione di un'area degradata e non armonizzata con il contesto paesaggistico. Tali obiettivi si raggiungono mediante demolizione degli edifici esistenti e parziale recupero del volume. 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 creati.

### Rilievo Fotografico



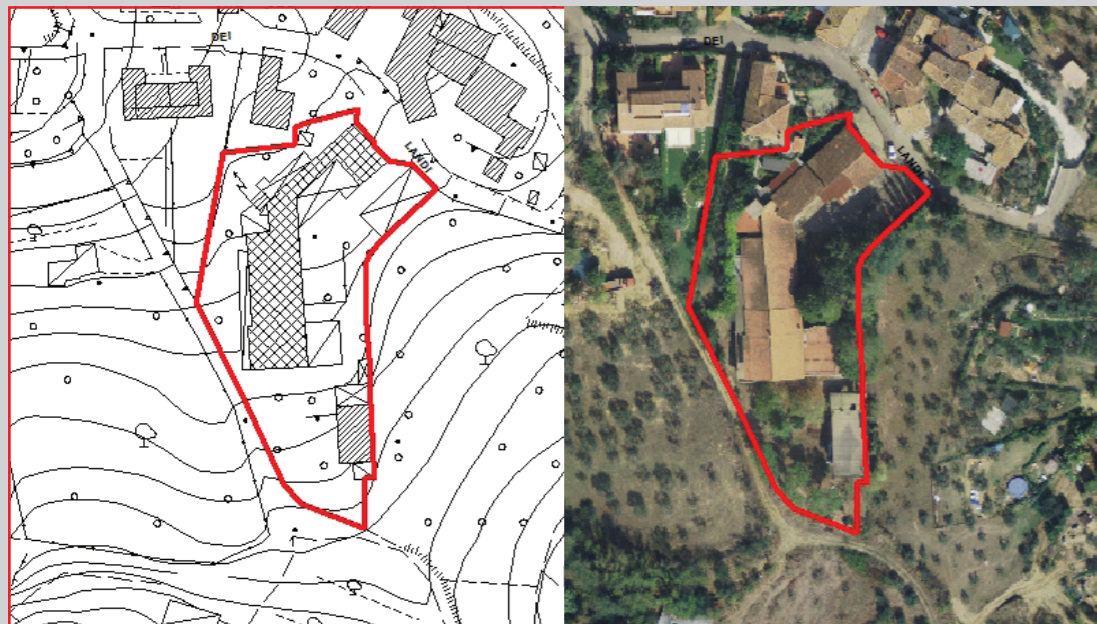
### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 3.467 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 450 mq fuori terra  
- Sup. Coperta: 250 mq  
- N piani: 2 piani fuori terra  
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 7,5 m  
- Resede / parcheggio privato: 430mq  
La restante area oggetto d'intervento dovrà essere sistemata a verde privato con l'inserimento di alberature autoctone e con l'obbligo di lasciare le alberature esistenti.  
L'intervento è soggetto a trasferimento di parte della superficie esistente attraverso il decollo delle superfici non compatibili con le caratteristiche dell'area e della conformazione urbanistica e insediativa de La Romola.  
E' ammessa la ricostruzione in loco di parte della superficie esistente e comunque non oltre 450 mq (SUL); la restante superficie dovrà essere collocata nelle aree di "atterraggio" previste dal RU.  
**Edilizia residenziale sociale:** vedi artt. 10 e 11 NTA  
**Disposizioni:**

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.  
- E' fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente al fine di permettere il recupero di un'ampia area verde lungo il fronte che si apre sulle colline a sud del lotto.  
**Modalità di attuazione:** Progetto Unitario Convenzionato solo se si seguono le indicazioni della proposta progettuale contenuta nella presente scheda norma. In alternativa dovrà essere presentato un Piano Attuativo.



### Stato Attuale



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO

**Località:** LA ROMOLA

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.6

**Descrizione del luogo:** Gli edifici con destinazione produttiva, interessati dall'intervento, sorgono lungo via Dei Landi nella parte più distante del centro della frazione a confine con il territorio aperto. I due corpi di fabbrica principali si sviluppano a forma di "L" partendo da via Dei Landi, dove è posto l'ingresso, lungo il pendio che si apre sulle colline; il fronte tergale si estende ben oltre la linea dei fronti degli edifici limitrofi. Il terreno presenta un andamento orografico caratterizzato da rilevante pendenza soprattutto nella parte a valle più distante dalla strada, complessivamente il lotto ha una variazione di quota di circa 15 m.

### Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento è finalizzato al recupero dei livelli qualitativi del centro abitato de La Romola e alla riqualificazione di un'area degradata e non armonizzata con il contesto paesaggistico. Tali obiettivi si raggiungono mediante demolizione degli edifici esistenti e parziale recupero del volume. 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 creati.

### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 3.467 mq

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Dimensionamento:**

- SUL : 450 mq fuori terra

- Sup. Coperta: 250 mq

- N piani: 2 piani fuori terra

- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;

- H max: 7,5 m

- Resede / parcheggio privato: 570mq

La restante area oggetto d'intervento dovrà essere sistemata a verde privato con l'inserimento di alberature autoctone e con l'obbligo di lasciare le alberature esistenti.

L'intervento è soggetto a trasferimento di parte della superficie esistente attraverso il decollo delle superfici non compatibili con le caratteristiche dell'area e della conformazione urbanistica e insediativa de La Romola.

E' ammessa la ricostruzione in loco di parte della superficie esistente e comunque non oltre 450 mq (SUL); la restante superficie dovrà essere collocati nelle aree di "atterraggio" previste dal RU.

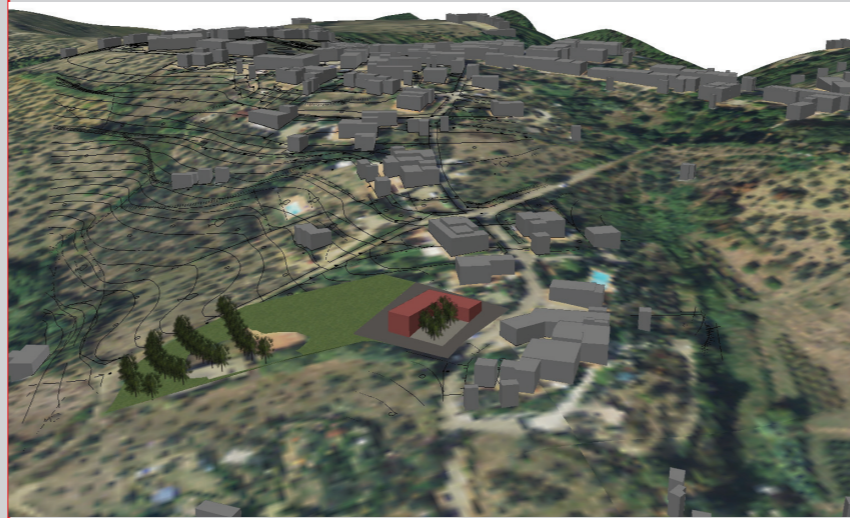
**Edilizia residenziale sociale:** vedi artt. 10 e 11 NTA

**Disposizioni:**

### Inserimento Proposta Progettuale su Ortofoto



### Simulazioni 3D



### Assetto di Progetto

Edifici residenziali di nuova realizzazione  
SUL 450 mq  
Piani fuoriterza 2

Resede e/o parcheggio privato  
570 mq

Verde  
2250 mq



### Rilievo Fotografico



- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.

- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

- E' fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente al fine di permettere il recupero di un'ampia area verde lungo il fronte che si apre sulle colline a sud del lotto.

**Modalità di attuazione:** Progetto Unitario Convenzionato solo se si seguono le indicazioni della proposta progettuale contenuta nella presente scheda norma. In alternativa dovrà essere presentato un Piano Attuativo.

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

## La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

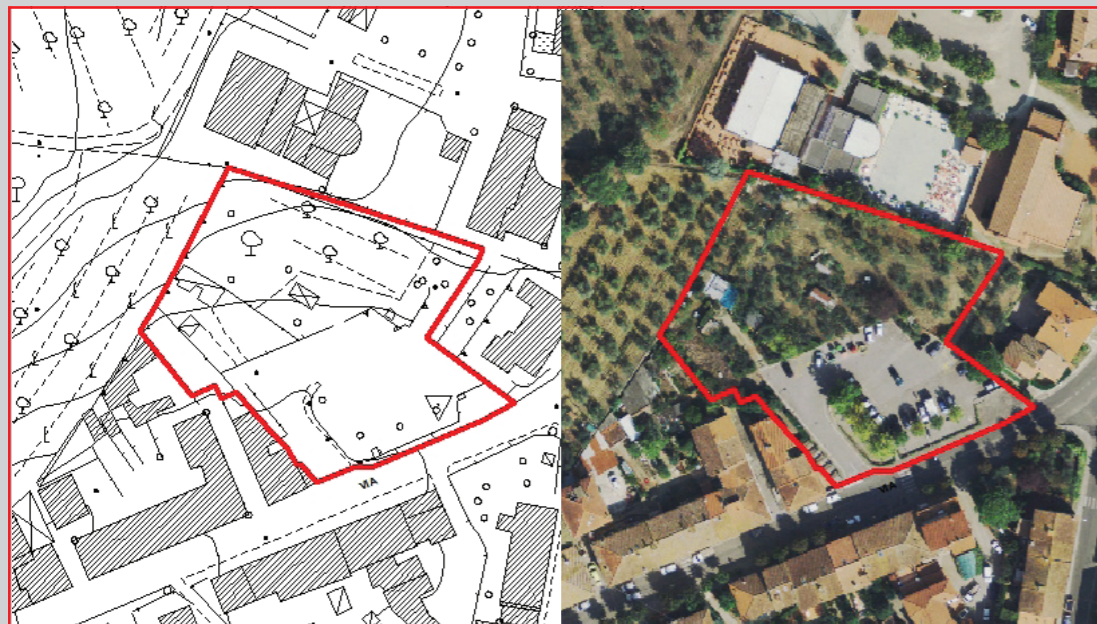
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



### Stato Attuale



### Inserimento Proposta Progettuale su Ortofoto



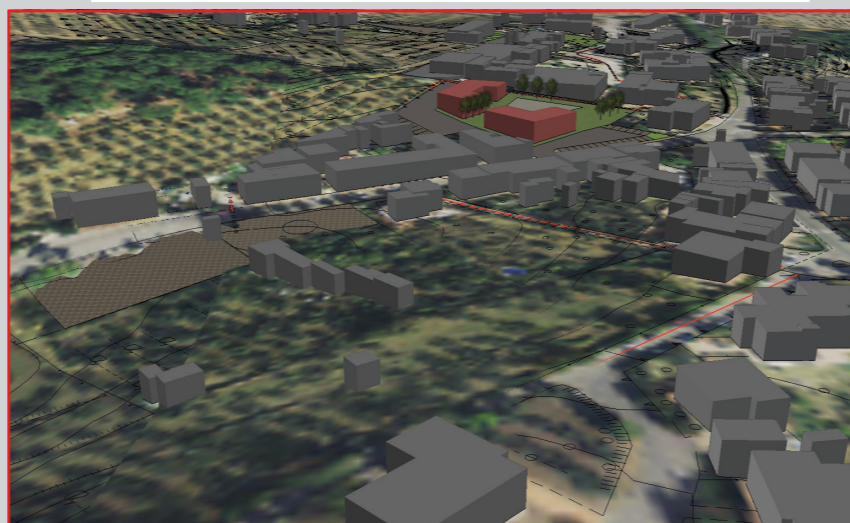
### Assetto di Progetto



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO **Località:** CHIESANUOVA  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.34  
**Descrizione del luogo:** L'area di intervento si colloca in zona baricentrica rispetto all'abitato. Essa risulta libera, anche se parzialmente sistemata a parcheggio, ed è posizionata tra la strada Volterrana, il territorio aperto, il centro di attrezzature collettive che caratterizza Chiesanuova, e l'edilizia residenziale a filo strada. L'area risulta strategica per conferire una centralità qualificata alla frazione e per dotarla di idonei parcheggi pubblici.

### Simulazioni 3D



### Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento contribuisce favorevolmente circa gli indicatori del sistema insediativo e dell'inserimento di funzioni collettive. L'intervento incide sul recupero di spazi pubblici che dovranno contribuire alla qualità insediativa della frazione dotandola di una centralità che cerchi il dialogo con la struttura collettiva esistente. Tale centralità, da ritrovarsi in una piazza pubblica, dovrà essere caratterizzata dall'utilizzo di materiali di pregio consoni con il contesto. Tale intervento dovrà contribuire a soddisfare la richiesta di residenza sociale e ad offrire spazi accessibili per insediare funzioni pubbliche nella frazione.

### Rilievo fotografico



### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 4.372 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale al piano primo e secondo e commerciale di vicinato e attrezzature socio sanitarie al piano terra  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 3.000 mq fuori terra, di cui 2500 mq a destinazione residenziale, 400 mq a destinazione commerciale di vicinato e 100 mq per le attrezzature socio sanitarie (ambulatori).  
- Sup. Coperta: 1.500 mq  
- N piani: 3 piani fuori terra  
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 10,5 m  
**Edilizia residenziale sociale:** dovrà essere assicurata una quota di edilizia sociale pari al 20% della SUL di progetto.  
**Cessione di Parcheggi, piazza pubblica e ambulatori:** L'intervento dovrà assicurare una dotazione di parcheggi pubblici quantificata sulla base delle normative vigenti e, al contempo, prevedere la realizzazione e la cessione di una piazza pubblica che costituirà una centralità per l'intera frazione. Inoltre dovranno essere realizzati e ceduti i locali per gli ambulatori medici a servizio della comunità per un superficie utile lorda pari a 100 mq.  
**Disposizioni:**  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato,

di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.  
- E' fatto obbligo di garantire che la nuova piazza pubblica metta in relazione le attrezzature collettive confinanti con il nuovo intervento e con l'intero abitato di Chiesanuova.  
- E' fatto obbligo che il rapporto tra i piani terra e gli spazi pubblici collettivi sia da ricercare tra le tipologie tipiche del patrimonio toscano.  
I nuovi edifici dovranno essere previsti in posizione arretrata rispetto al fronte strada.  
- E' fatto obbligo che la proposta progettuale segua le indicazioni riportate nel "ASSETTO DI PROGETTO" contenuto nella seguente scheda.  
- Si suggerisce la progettazione di edifici aventi altezza non costante al fine di movimentare gli inserimenti volumetrici.  
**Modalità di attuazione:** Progetto Unitario Convenzionato solo se si seguono le indicazioni della proposta progettuale contenuta nella presente scheda norma. In alternativa dovrà essere presentato un piano attuativo. In ogni caso l'intervento dovrà contribuire alla città pubblica attraverso la realizzazione di una piazza e di un parcheggio pubblico interrato sottostante la piazza stessa.

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

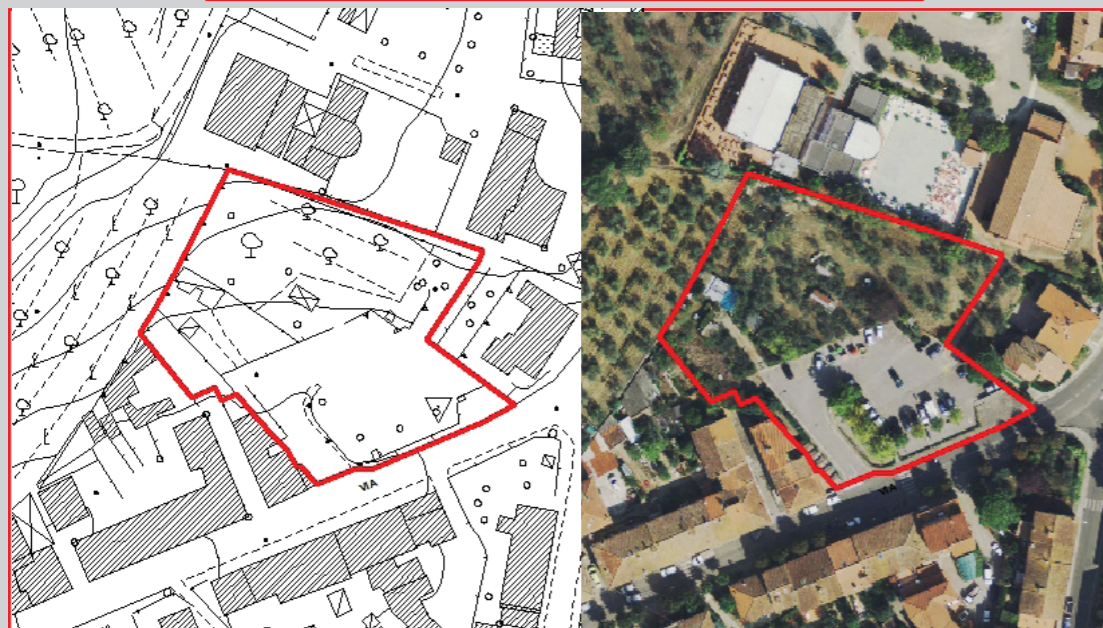
Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



### Stato Attuale



### Inserimento Proposta Progettuale su Ortofoto



### Assetto di Progetto



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO **Località:** CHIESANUOVA  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.34  
**Descrizione del luogo:** L'area di intervento si colloca in zona baricentrica rispetto all'abitato. Essa risulta libera, anche se parzialmente sistemata a parcheggio, ed è posizionata tra la strada Volterrana, il territorio aperto, il centro di attrezzature collettive che caratterizza Chiesanuova, e l'edilizia residenziale a filo strada. L'area risulta strategica per conferire una centralità qualificata alla frazione e per dotarla di idonei parcheggi pubblici.

### Simulazioni 3D



### Rilievo Fotografico



### Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento contribuisce favorevolmente circa gli indicatori del sistema insediativo e dell'inserimento di funzioni collettive. L'intervento incide sul recupero di spazi pubblici che dovranno contribuire alla qualità insediativa della frazione dotandola di una centralità che cerchi il dialogo con la struttura collettiva esistente. Tale centralità, da ritrovarsi in una piazza pubblica, dovrà essere caratterizzata dall'utilizzo di materiali di pregio consoni con il contesto. Tale intervento dovrà contribuire a soddisfare la richiesta di residenza sociale e ad offrire spazi accessibili per insediare funzioni pubbliche nella frazione.

### Disposizioni Generali e Particolari

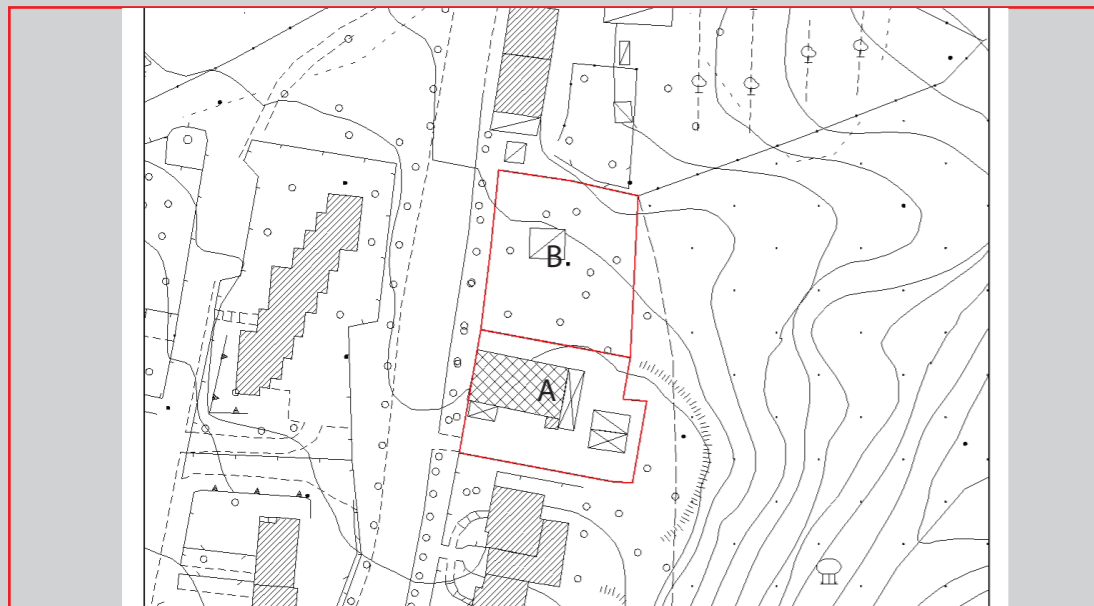
**Superficie Territoriale:** 4.372 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale al piano primo e secondo e commerciale e attrezzature socio sanitarie al piano terra  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 3.000 mq fuori terra, di cui 2500 mq a destinazione residenziale, 400 mq a destinazione commerciale di vicinato e 100 mq per le attrezzature socio sanitarie.  
- Sup. Coperta: 1.500 mq  
- N piani: 3 piani fuori terra  
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 10,5 m  
**Edilizia residenziale sociale:** dovrà essere assicurata una quota di edilizia sociale pari al 20% della SUL di progetto.  
**Cessione di Parcheggi, piazza pubblica e ambulatori:** L'intervento dovrà assicurare una dotazione di parcheggi pubblici quantificata sulla base delle normative vigenti e, al contempo, prevedere la realizzazione e la cessione di una piazza pubblica che costituirà una centralità per l'intera frazione. Inoltre dovranno essere realizzati e ceduti i locali per gli ambulatori medici a servizio della comunità per un superficie utile lorda pari a 100 mq.  
**Disposizioni:**  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero

delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.  
- E' fatto obbligo di garantire che la nuova piazza pubblica metta in relazione le attrezzature collettive confinanti con il nuovo intervento e con l'intero abitato di Chiesanuova.  
- E' fatto obbligo che il rapporto tra i piani terra e gli spazi pubblici collettivi sia da ricercare tra le tipologie tipiche del patrimonio toscano.  
I nuovi edifici dovranno essere previsti in posizione arretrata rispetto al fronte strada.  
- E' fatto obbligo che la proposta progettuale segua le indicazioni riportate nel "ASSETTO DI PROGETTO" contenuto nella seguente scheda.  
- Si suggerisce la progettazione di edifici aventi altezza non costante al fine di movimentare gli inserimenti volumetrici.  
**Modalità di attuazione:** Progetto Unitario Convenzionato solo se si seguono le indicazioni della proposta progettuale contenuta nella presente scheda norma. In alternativa dovrà essere presentato un piano attuativo. In ogni caso l'intervento dovrà contribuire alla città pubblica attraverso la realizzazione di una piazza e di un parcheggio pubblico interrato sottostante la piazza stessa.

Bargino
Calzaiolo
Cerbaia
<b>Chiesanuova</b>
Mercatale
Montecapri
Montefridolfi
Ponterotto
La Romola
San Casciano
San Pancrazio
Sant'Andrea in Percussina
Spedaletto
Ponte di Gabbiano
Le Sibille
Testi



### Stato Attuale



### Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO

**Località:** CHIESANUOVA

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.7

**Descrizione del luogo:** L'area di intervento si colloca nella parte nord dell'abitato di Chiesanuova, lungo la Volterrana. L'immobile attualmente presente, la cui attività di falegnameria è ormai da tempo dismessa, risulta incongruo rispetto al contesto in cui è inserito. L'attuale orientamento, la saturazione del lotto di pertinenza, e la tipologia a capannone, non permettono il riutilizzo dell'involucro edilizio esistente. Il contatto diretto con le aree non edificate accentua maggiormente la delicatezza dell'intervento che è l'occasione per saturare, in maniera coerente, un vuoto e per ridare armonia all'edificato rado lungo strada.

### Edificio confinante



### Finalità dell'Azione di Pianificazione

Poichè l'intervento preme sulle risorse rapporto edificato-non edificato, qualità dei terreni, visibilità, la soluzione morfotipologica deve essere studiata in modo che aggiunga valore al contesto, essendo a contatto con le aree libere e non all'interno dell'edificato. L'intervento si configura come una saturazione in ambito che, pur interno all'abitato, sta nella parte di esso ancora connotata da presenza del verde. Il lotto, inoltre è lungo strada. Tali caratteri non permettono un eccesso di carico, pertanto dovrà essere utilizzata una tipologia che riproponga quella del lotto confinante con due villette distinte disposte su due piani.

### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 2.503 mq

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Dimensionamento:**

- SUL : 600 mq fuori terra
- Sup. Coperta: 300 mq
- N piani: 2 piani fuori terra
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- H max: 7,5 m
- Resede / parcheggio privato e verde privato: 769 mq

L'intervento potrà essere attuato previa completa demolizione dei volumi esistenti valutando la necessità di bonifica dei suoli.

**Edilizia residenziale sociale:** vedi artt. 10 e 11 NTA.

**Disposizioni:**

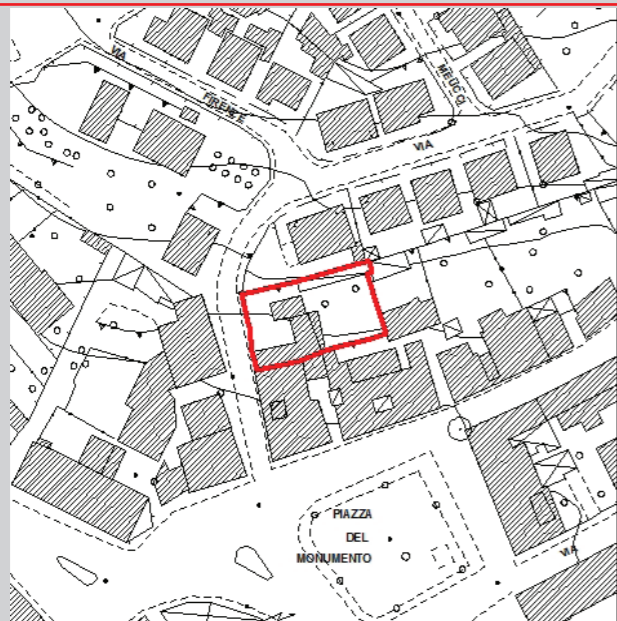
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- E' fatto obbligo che i nuovi edifici si allineino con gli edifici esistenti

**Modalità di attuazione:** Progetto unitario convenzionato.

L'intervento da attuarsi in un'unica fase dovrà prevedere la localizzazione di massimo 400 mq di SUL nella porzione indicata con la lettera A e la localizzazione di un massimo di 200 mq di SUL nella porzione individuata dalla lettera B.



### Stato Attuale



### Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA

**Località:** CERBAIA

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.4

**Descrizione del luogo:** L'area in oggetto si trova nel centro di Cerbaia. La posizione è assai centrale e strategica per un utilizzo a fini di dotazioni pubbliche. Gli edifici esistenti non hanno alcun valore storico e tipologico e sono utilizzati come box auto, cantine, e locali di servizio più in generale.

### Edificio confinante



### Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento deve qualificarsi come riordino e riabilitazione urbana, con demolizione e decollo della potenzialità. Tutta la SUL esistente potrà pertanto essere trasferita e recuperata, a destinazione residenziale, in una delle aree PEQ individuate dal RUC. Questa possibilità potrà essere perseguita a condizione che, previa demolizione dei volumi attualmente esistenti, venga realizzato e ceduto all'A.C. un parcheggio pubblico al fine di incrementare gli standard dell'abitato.

### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 672 mq

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Dimensionamento:**

- SUL : 450 mq da collocare in un'area PEQ

**Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico:** dovrà essere ceduto il parcheggio da realizzarsi sull'intera area oggetto della presente scheda.

**Disposizioni:**

Il parcheggio pubblico dovrà essere costruito con materiali consoni ad un centro abitato e, pertanto, è da escludersi l'utilizzo di autobloccanti. Si richiede che, in ogni caso, la finitura sia di tipo permeabile per almeno il 50% dell'area.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo.



## Stato Attuale



## Inserimento Proposta Progettuale su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA **Località:** CERBAIA  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.1  
**Descrizione del luogo:** L'area e gli immobili oggetto della presente previsione sono attualmente destinati ad attività artigianale/produttiva. La tipologia edilizia a capannone prefabbricato non permette il riutilizzo delle volumetrie esistenti che risultano incongrue e in "conflitto" con gli insediamenti residenziali confinanti.

## Simulazioni 3D



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento è l'occasione per ristabilire un rapporto equilibrato tra gli insediamenti residenziali e il lungo fiume Pesa. Pertanto le nuove volumetrie che verranno costruite a seguito della demolizione dei capannoni esistenti dovranno segnare il confine dell'abitato e lasciare spazio ad un parco "urbano" lungo il fiume.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 6.927 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale, commerciale di vicinato e direzionale di servizio.  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 1800 mq fuori terra insediabili nell'area, di cui 1350 mq a destinazione residenziale, 250 mq a destinazione commerciale di vicinato e 200 mq a destinazione direzionale di servizio. La restante superficie sino ad arrivare alla SUL attuale dovrà essere localizzata in una delle aree PEQ individuate dal presente RU. La SUL attuale dovrà essere certificata sulla base di apposito rilievo.  
- Sup. Coperta: 800 mq  
- N piani: 3 piani fuori terra  
- Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 10,5 m  
**Edilizia residenziale sociale:** vedi artt. 10 e 11 NTA  
**Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico:** dovrà essere ceduto una piazza pubblica e una fascia prossima alla Pesa che contribuirà al parco "urbano" lungo il fiume.  
**Disposizioni: Disposizioni:**  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero

delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.  
- Potrà essere seguito come indicazione lo schema di Inserimento proposta progettuale riportato nella scheda.  
- L'area campita nello stato attuale e identificata con la lettera V non dovrà essere interessata dalla costruzione di edifici o manufatti in genere e dovrà essere sistemata a verde.  
**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo

## Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi





### Stato Attuale



### Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA

**Località:** CERBAIA

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.38

**Descrizione del luogo:** L'area, a margine dell'area produttiva di Cerbaia in direzione sud, risulta libera e a contatto con il territorio aperto. L'esigenza di trasferimento di attività produttive interne ai tessuti urbani verrà colmata con l'attivazione della presente previsione.

### Edificio confinante



### Finalità dell'Azione di Pianificazione

La previsione ha la finalità di permettere una organizzazione idonea, in termini di spazi di sosta e di manovra, delle attività produttive che si insedieranno. Data l'incidenza sui valori paesaggistici e la visibilità dell'intervento, si fa obbligo di limitare l'altezza dei fabbricati al minimo indispensabile. Con la medesima finalità, si prescrive che siano utilizzati materiali e tipologie edilizie che dialoghino con il contesto e risultino consoni alla connotazione del paesaggio circostante. Dovranno essere previste opere di mitigazione paesaggistica 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. Già in sede di Piano Attuativo, dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi. Inoltre, sempre in sede di Piano Attuativo, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" anch'esso finalizzato a dettare le regole insediative sia urbanistiche che edilizie.

### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 14.196 mq

**Destinazione d'uso:** Produttiva

**Dimensionamento:**

- Sup. Coperta: 50%
- N piani: 1 piani fuori terra
- non è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- E' ammessa la realizzazione di soppalchi
- H max: 10 m

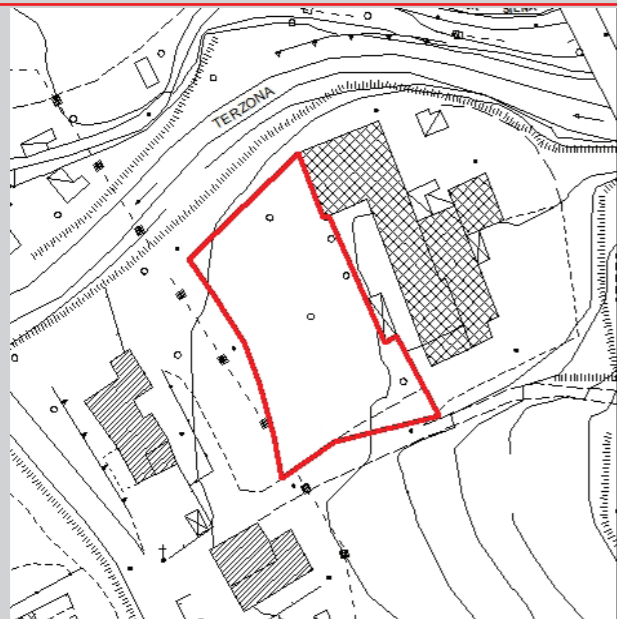
**Disposizioni:**

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- E' fatto obbligo di realizzare una cortina verde con alberature autoctone sui confini ovest sud ed est dell'area di intervento al fine di mitigare l'impatto visivo dei fabbricati.

**Modalità di attuazione:** Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica o piano attuativo di iniziativa privata



## Stato Attuale



## Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA

**Località:** Calzaiolo

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.27

**Descrizione del luogo:** L'area libera oggetto della presente previsione, è localizzata a Calzaiolo Ponterotto. Tale area, pressoché pianeggiante, si colloca tra un complesso edilizio e una vasta area destinata ad attività produttive.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

Contribuire alla permanenza delle attività produttive sul territorio.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 2.508 mq

**Destinazione d'uso:** Produttiva

**Dimensionamento:**

- SUL : 400 mq fuori terra

- Sup. Coperta: 400 mq

- N piani: 1 piani fuori terra

- Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati;

- H max: 4,5 m

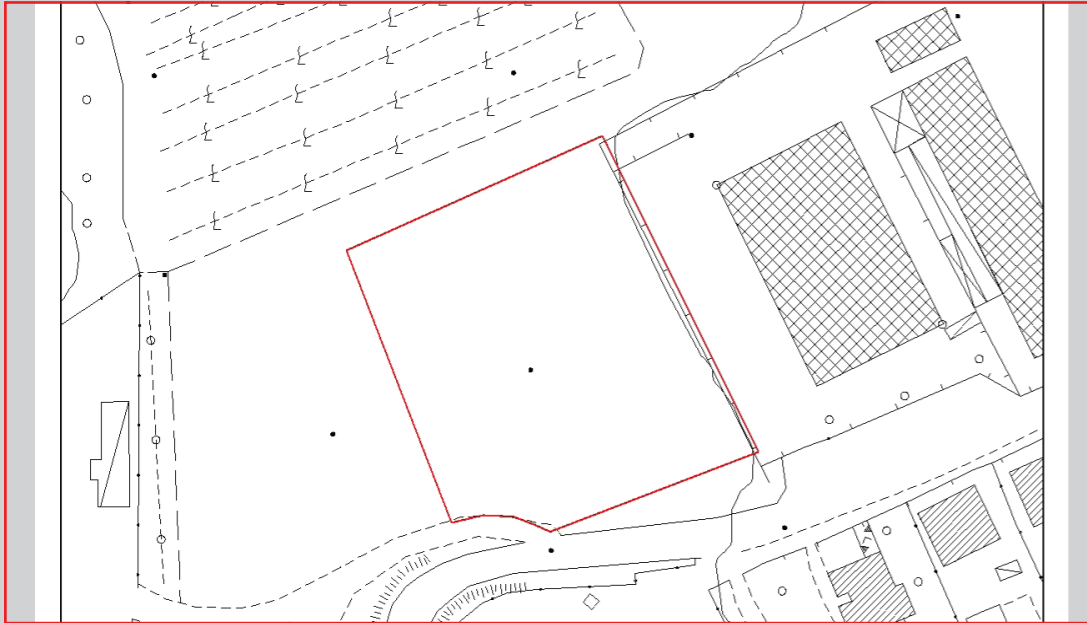
**Disposizioni:**

Si fa obbligo di limitare l'altezza dei fabbricati al minimo indispensabile. Dovranno 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. Tutte le attività che si insedieranno dovranno tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili. Già in sede di Piano Attuativo, dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi. Inoltre, sempre in sede di Piano Attuativo, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" anch'esso finalizzato a dettare le regole insediative sia urbanistiche che edilizie. Si prescrive che l'intervento preveda la sistemazione della viabilità di accesso dalla Cassia.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo.



## Stato Attuale



## Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA **Località:** Calzaiolo  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**  
**Descrizione del luogo:** L'area libera oggetto della presente previsione, è localizzata a Calzaiolo. Tale area, pressoché pianeggiante, è limitrofa ad una vasta area destinata ad attività produttive della quale risulta la prosecuzione.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

Rafforzare la presenza produttiva della frazione fornendo spazi idonei alla logistica ed alla organizzazione delle attività produttive.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 4.041 mq  
**Destinazione d'uso:** Produttiva  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 2000 mq fuori terra  
- Sup. Coperta: 50%  
- N piani: 1 piano fuori terra  
- Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- E' ammessa la realizzazione di soppalchi.  
- H max: 10 m.

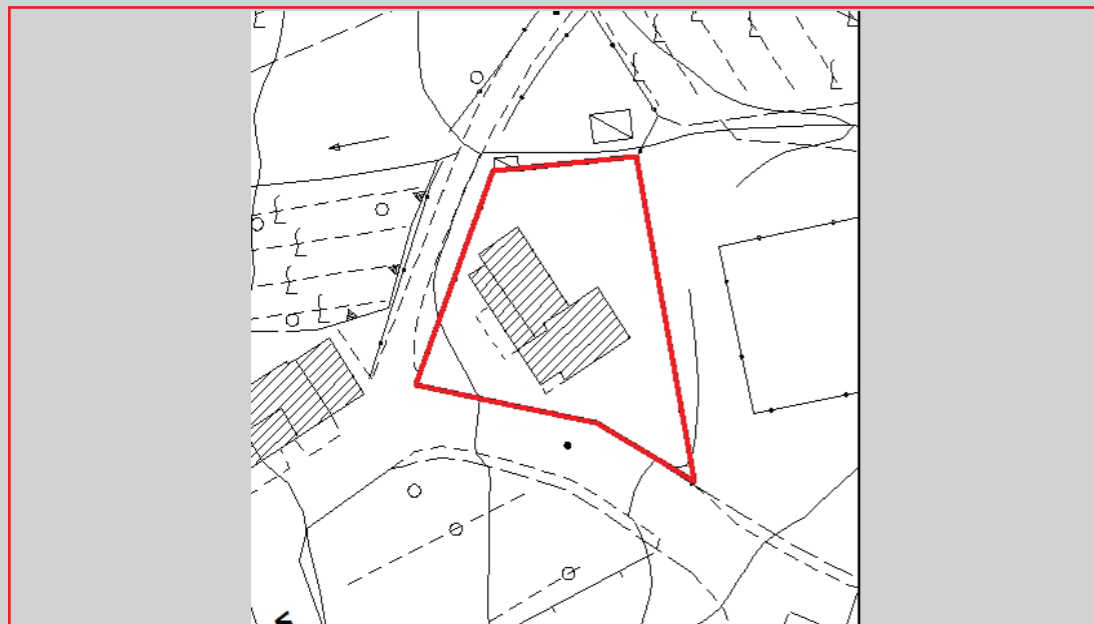
**Disposizioni:**  
Si fa obbligo di limitare l'altezza dei fabbricati al minimo indispensabile. Dovranno essere previste opere di mitigazione paesaggistica a margine dell'area lungo il confine con il territorio aperto. Tutte le attività che si insedieranno dovranno tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili. Già in sede di Piano Attuativo, dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi. Inoltre, sempre in sede di Piano Attuativo, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" anch'esso finalizzato a dettare le regole insediative sia urbanistiche che edilizie. Si prescrive la realizzazione di parcheggi pubblici di corredo paralleli alla strada in continuazione del parcheggio esistente nel lotto confinante.

Nel caso in cui venissero realizzati depositi all'aperto essi dovranno essere schermati rispetto al contesto di inserimento.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo



### Stato Attuale



### Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA

**Località:** BARGINO

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**

**Descrizione del luogo:** L'edificio è la ex scuola localizzata a Bargino.

### Edificio confinante



### Finalità dell'Azione di Pianificazione

A causa delle precarie condizioni dell'immobile e dell'impossibilità di adeguarlo alla normativa vigente al fine di poterlo continuare ad usare come scuola, l'Amministrazione Comunale intende alienare il bene prevedendone un utilizzo a fini residenziali.

### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 918 mq

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Dimensionamento:**

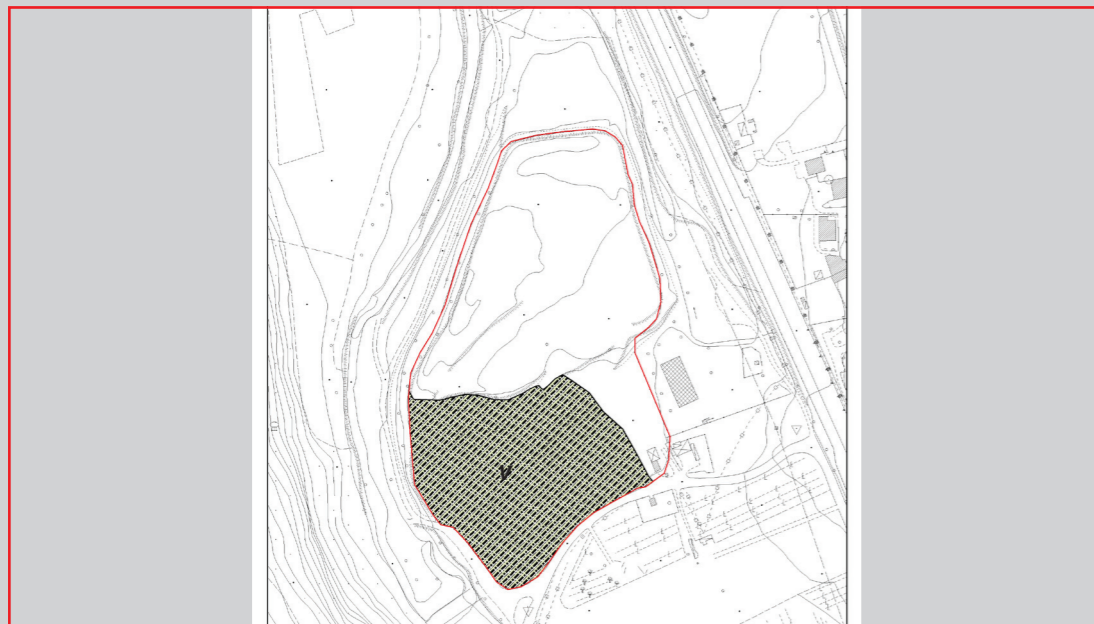
- SUL : pari a quella attualmente presente che dovrà essere certificata sulla base di apposito rilievo.
- Sup. Coperta: 300 mq
- N piani: 2 piani fuori terra
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- H max: 7,5 m

**Modalità di 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.

- Categorie di intervento ammesse: M, REV e SOV.



### Stato Attuale



### Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA **Località:** BARGINO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**  
**Descrizione del luogo:** L'area in oggetto è attualmente destinata a piazzale inerti. Essa denota un elevato degrado ambientale e si percepisce come una criticità visiva all'interno del paesaggio periferuale.

### Edificio confinante



### Finalità dell'Azione di Pianificazione

La previsione ha come finalità primaria quella della riqualificazione paesaggistica del sito produttivo pur consentendone la permanenza. L'area in oggetto e la previsione contenuta nella presente scheda dovranno contribuire alla più ampia strategia identificata nel presente RU con l'ambito fluviale del fiume Pesa.

### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 38.941 mq  
**Destinazione d'uso:** Produttiva finalizzata alla riqualificazione paesaggistica  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 100 mq fuori terra  
- Sup. Coperta: 100 mq  
- N piani: 1 piani fuori terra  
- Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 3,5 m

Si fa obbligo di prevedere opportune barriere di verde con l'utilizzo di essenze arboree autoctone finalizzate a mitigare l'impatto visivo del sito. Inoltre dovrà essere sistemata e connotata come parco pubblico una ampia area posta a nord del perimetro di trasformazione per la quale si preveda vialetti di accesso dalla limitrofa pista ciclabile.

**Cessione di Parcheggi, Attrezzature e verde pubblico:** obbligo di convenzionamento

**Disposizioni:**  
Dovranno essere previste opere di mitigazione paesaggistica a margine dell'area lungo il confine con il territorio aperto. Già in sede di Piano Attuativo, dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi. Inoltre,

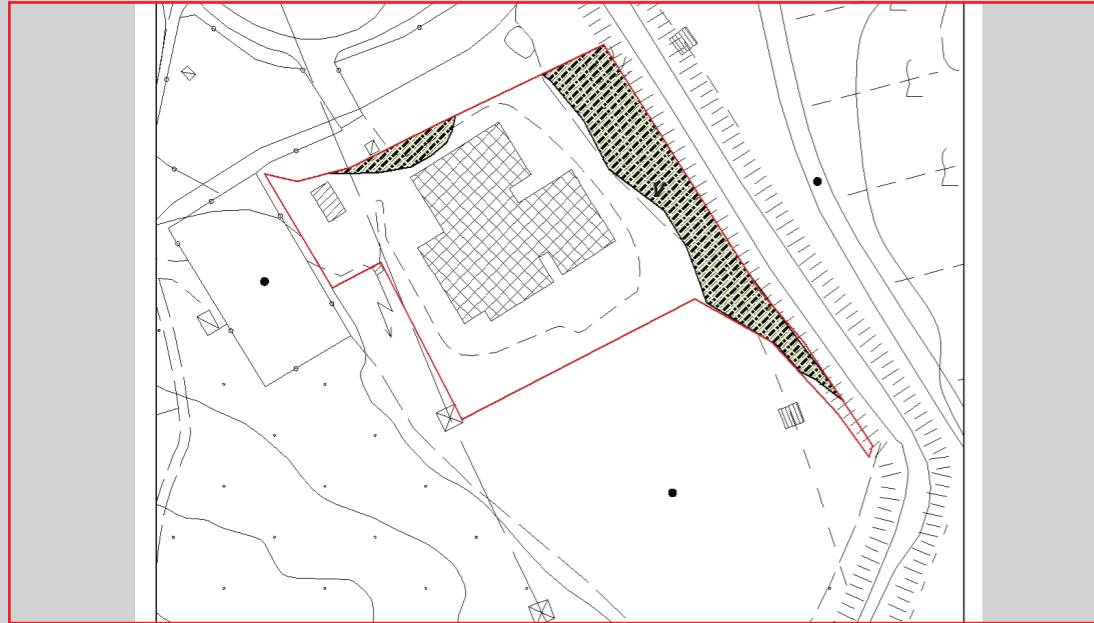
sempre in sede di Piano Attuativo, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" anch'esso finalizzato a dettare le regole insediative sia urbanistiche che edilizie.

L'area campita nello stato attuale e identificata con la lettera V non dovrà essere interessata dalla costruzione di edifici o manufatti in genere e dovrà essere sistemata a verde.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo. E' possibile realizzare una tettoia per il ricovero dei macchinari oltre ad un locale adibito ad uffici con i limiti dimensionali riportati nella sezione "dimensionamento" della presente scheda.



## Stato Attuale



## Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO **Località:** PONTE DI GABBIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.42  
**Descrizione del luogo:** L'area in oggetto è posta in località Ponte di Gabbiano, all'interno del territorio aperto, ma in prossimità della via Grevigiana. L'edificio esistente è già a servizio della cantina vinicola che necessita di piazzali per la movimentazione dei prodotti.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

La previsione ha la finalità di permettere una riorganizzazione dell'area e degli edifici al fine di consolidare questo tipo di attività produttiva sul territorio. Resta fermo l'obbligo di limitare l'altezza dei fabbricati al minimo indispensabile in modo tale che i beni ambientali e paesaggistici vengano preservati e salvaguardati. Con la medesima finalità, si prescrive che vengano utilizzati materiali e tipologie edilizie che dialoghino con il contesto e risultino consoni alla connotazione del paesaggio circostante. Tutte le attività che si insedieranno dovranno tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili. Già in sede di Piano Attuativo, dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi. Inoltre, sempre in sede di Piano Attuativo, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" anch'esso finalizzato a dettare le regole insediative sia urbanistiche che edilizie.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 37.439 mq  
**Destinazione d'uso:** Produttiva  
**Dimensionamento:**  
 - SUL : 20.000 mq fuori terra comprensivo delle superfici esistenti  
 - Sup. Coperta: 50%  
 - N piani: 2 piani fuori terra  
 - Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
 - H max: 10 m

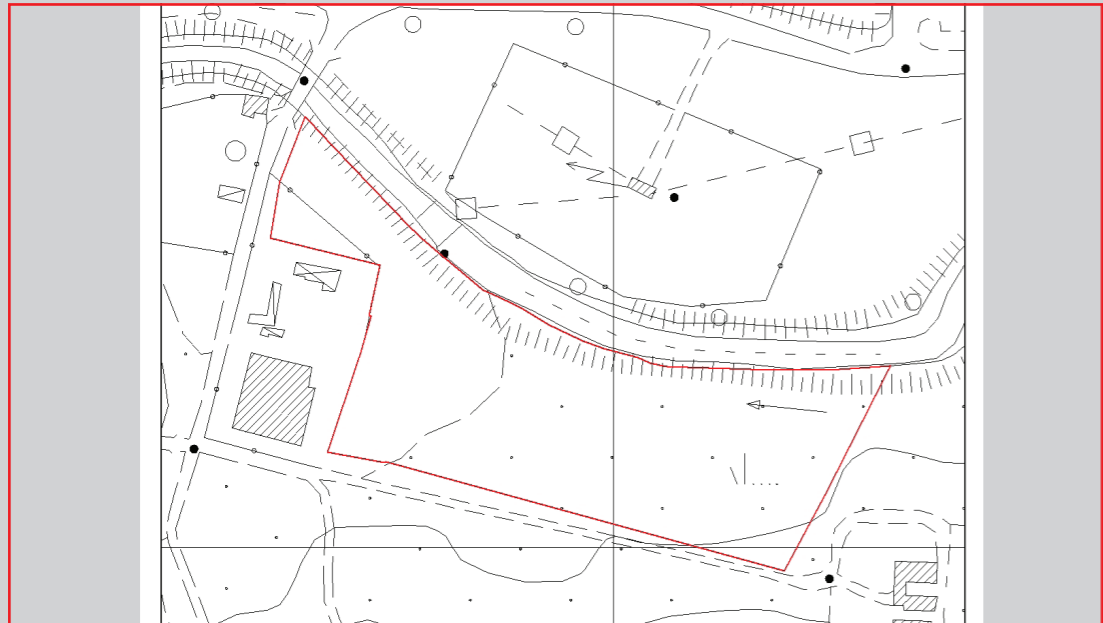
La previsione potrà essere attuata solo in seguito alla realizzazione delle opere di sicurezza idraulica ricadenti nell'area.

**Disposizioni:**  
 - L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
 - E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.  
 - L'area campita nello stato attuale e identificata con la lettera V non dovrà essere interessata dalla costruzione di edifici o manufatti in genere e dovrà essere sistemata a verde.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo



## Stato Attuale



## Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO **Località:** PONTE DELLE SIBILLE  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.45  
**Descrizione del luogo:** L'area in oggetto è posta in località Le Sibille, a confine del territorio aperto, in prossimità della strada Chiantigiana per il Ferrone e a confine con l'impianto di incenerimento.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

La previsione ha la finalità di permettere una organizzazione dell'area al fine di rendere maggiormente efficiente la limitrova discarica di rifiuti e il limitrofo inceneritore. Resta fermo l'obbligo di limitare l'altezza dei fabbricati al minimo indispensabile in modo tale che i beni ambientali e paesaggistici vengano preservati e salvaguardati. Con la medesima finalità, si prescrive che vengano utilizzati materiali e tipologie edilizie che dialoghino con il contesto e risultino consoni alla connotazione del paesaggio circostante.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 27.800 mq  
**Destinazione d'uso:** Produttiva  
**Dimensionamento:**  
- Sup. Coperta: 50%  
- N piani: 1 piani fuori terra  
- Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
- H max: 4,5 m

Si prescrive che almeno il 20% della area di intervento venga destinata a parcheggio pubblico e a verde pubblico

**Disposizioni:**  
Già in sede di Piano Attuativo, dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi. Inoltre, sempre in sede di Piano Attuativo, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" anch'esso finalizzato a dettare le regole insediative sia urbanistiche che edilizie. Si prescrive la realizzazione di una fascia vegetazionale lungo la Greve oltre a alla realizzazione di una piantumazione con alberi autoctoni anche a beneficio del confinante impianto di trattamento rifiuti.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo

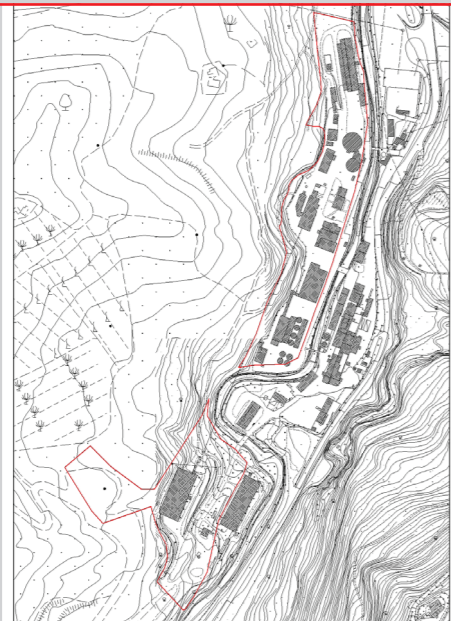
- Bargino
- Calzaiolo
- Chiesanuova
- Cerbaia
- Mercatale
- Montecapri

- Montefridolfi
- Ponterotto
- La Romola
- San Casciano
- San Pancrazio
- Sant'Andrea in Percussina
- Spedaletto
- Ponte di Gabbiano

## Le Sibille



## Stato Attuale



## Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO

**Località:** TESTI

**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n.47

**Descrizione del luogo:** L'area in oggetto è posta in località Testi, al contatto con il territorio aperto. L'insieme di edifici e di attività sono parte di un più ampio sistema produttivo che comprende anche quanto esistente al di là della strada e ricadente nel comune di Greve in Chianti. L'area ha un'estensione di circa 14 ha e si sviluppa in maniera longilinea a seguire la strada provinciale.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

La previsione ha la finalità di permettere una riorganizzazione dell'area produttiva e degli edifici della Sacci, comprensive delle attività ad essa connesse, al fine di rendere maggiormente efficiente il polo produttivo del cementificio. Resta fermo l'obbligo di limitare l'altezza dei fabbricati al minimo indispensabile in modo tale che i beni ambientali e paesaggistici vengano preservati e salvaguardati. Con la medesima finalità, si prescrive che vengano utilizzati materiali e tipologie edilizie che dialoghino con il contesto e risultino consoni alla connotazione del paesaggio circostante. È sottinteso che le nuove previsioni dovranno rispettare le normative vigenti in termini di produzione di effetti sulle risorse ambientali; inoltre dovranno essere messe in opera tutte le mitigazioni ambientali, sia rispetto al rumore che alla qualità dell'aria, per quanto attualmente in essere e che dal progetto risulterà confermato.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 102.758 mq

**Destinazione d'uso:** Produttiva

**Dimensionamento:**

- SUL: recupero della SUL legittima esistente dimostrata da apposito rilievo
- Sup. Coperta: 50%
- N piani: 2 piani fuori terra
- Piano interrato: non è ammessa la realizzazione di locali interrati;
- H max: 10 m

**Disposizioni:**

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

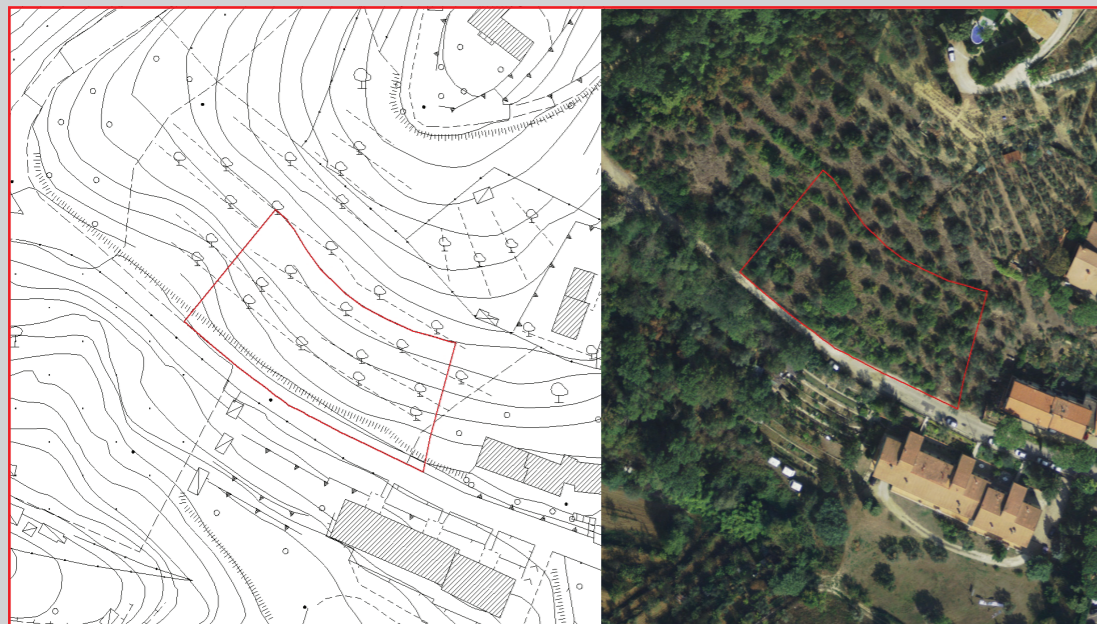
**Modalità di attuazione:** Piano attuativo.

Già in sede di Piano Attuativo, dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi. Inoltre, sempre in sede di Piano Attuativo, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" anch'esso finalizzato a dettare le regole insediative sia urbanistiche che edilizie.





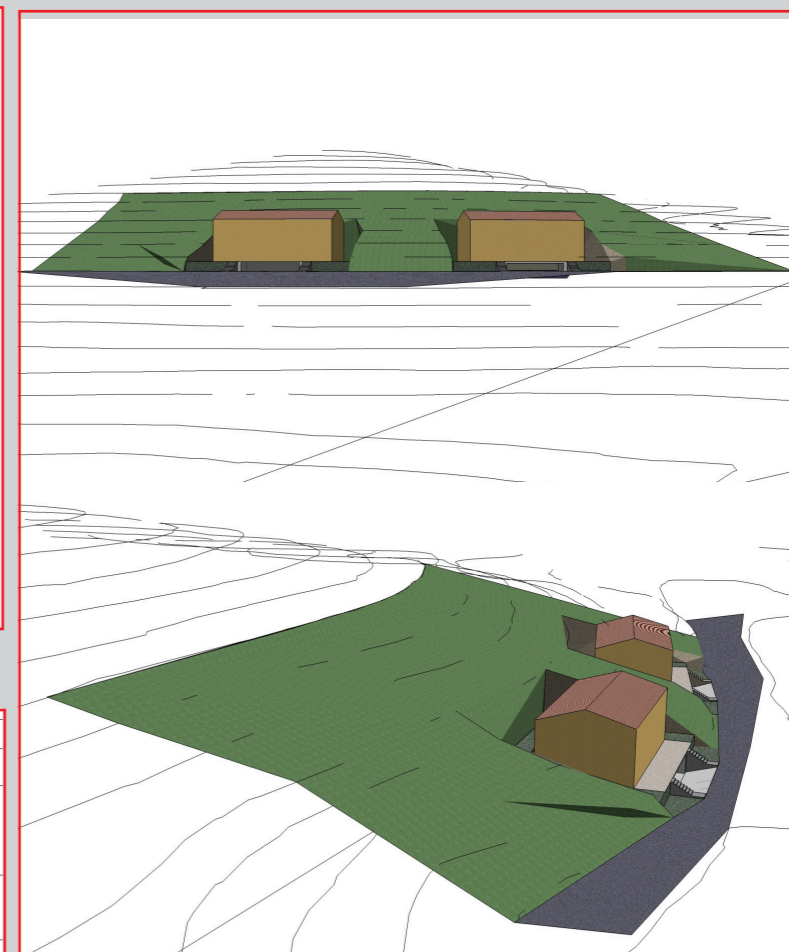
## Stato Attuale



## Inserimento Proposta Progettuale su Ortofoto



## Simulazioni 3D



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO **Località:** LA ROMOLA  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**  
**Descrizione del luogo:** L'area, non pianeggiante, è la frangia occidentale dell'abitato de La Romola, dove si sono sviluppate edificazioni di edilizia residenziale pubblica di recente impianto.

## Finalità dell'Azione di Pianificazione

In ottemperanza ad uno specifico emendamento del Consiglio comunale, espresso in fase di approvazione del Piano strutturale, al Regolamento urbanistico è stato affidato il compito di chiudere il centro abitato de La Romola, individuando nel luogo oggetto della presente scheda, tipologie compatibili con un sostanziale mantenimento della morfologia del contesto.

## Simulazioni 3D



## Rilievo Fotografico



## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 2.915 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale  
**Dimensionamento:**  
 - SUL : 680 mq fuori terra  
 - Sup. Coperta: 340 mq  
 - N piani: 2 piani fuori terra  
 - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati;  
 - H max: 7,5 m

**Edilizia residenziale sociale:** vedi artt. 10 e 11 NTA

**Disposizioni:**  
 - L'intervento che preme sulla risorsa sistema infrastrutturale, sulla risorsa sistema insediativo, sulla risorsa paesaggio e sull'invariante rapporto edificato/aree non edificate, dovrà seguire le indicazioni della proposta progettuale contenuta nella presente scheda norma al fine di contenere le pressioni sulle caratteristiche morfologiche e sulla qualità paesaggistica dei luoghi.  
 - L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
 - E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

- E' fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente  
 - Si fa obbligo di realizzare un verde pubblico attrezzato nella restante porzione dell'area di intervento non interessata dagli edifici privati e dalle loro pertinenze. Le alberature esistenti dovranno comunque essere preservate e ripiantumate quelle che dovranno essere tolte al fine di permettere la costruzione dei volumi.

**Modalità di attuazione:** Progetto Unitario Convenzionato solo se si seguono le indicazioni della proposta progettuale contenuta nella presente scheda norma. In alternativa dovrà essere presentato un Piano Attuativo.

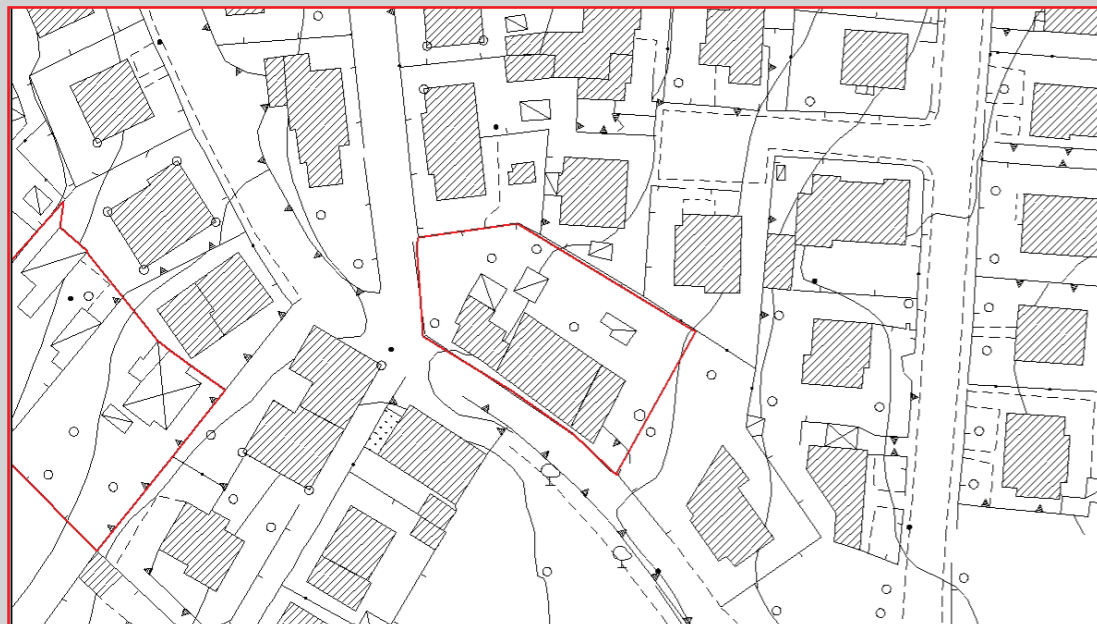
- Bargino
- Calzaiolo
- Cerbaia
- Chiesanuova
- Mercatale
- Montecapri

## La Romola

- Montefridolfi
- Ponterotto
- San Casciano
- San Pancrazio
- Sant'Andrea in Percussina
- Spedaletto
- Ponte di Gabbiano
- Le Sibille
- Testi



## Stato Attuale



## Individuazione dell'area su Ortofoto



## Rilievo fotografico



## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE **Località:** SAN CASCIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**  
**Descrizione del luogo:** L'edificio ricade all'interno del centro abitato e costituisce una testimonianza dell'edificazione rurale in uscita dal vecchio nucleo abitato di San Casciano. Le attuali condizioni ne stanno compromettendo il valore, determinando altresì effetti negativi che si estendono sia alla viabilità sia al tessuto circostante.

## Edificio confinante



## Finalità dell'Azione di Pianificazione

L'intervento è finalizzato a fermare il degrado che interessa sia l'edificio che l'ambiente circostante contribuendo a ridare qualità all'immagine complessiva della strada su cui l'edificio oggetto di intervento prospetta.

## Disposizioni Generali e Particolari

**Destinazione d'uso:** Residenziale  
- SUL : E' consentito il recupero della SUL esistente

**Modalità di attuazione:** Piano di recupero. Categoria di intervento RE senza ampliamento.  
In considerazione del fatto che la situazione esistente denota un notevole degrado a cui segue una impellente necessità di recupero, è ammessa la possibilità di un intervento sostitutivo pubblico con recupero dei costi per la realizzazione che dovranno essere a carico dei proprietari.

Bargino

Calzaiolo

Cerbaia

Chiesanuova

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

Ponte di Gabbiano

Le Sibille

Testi



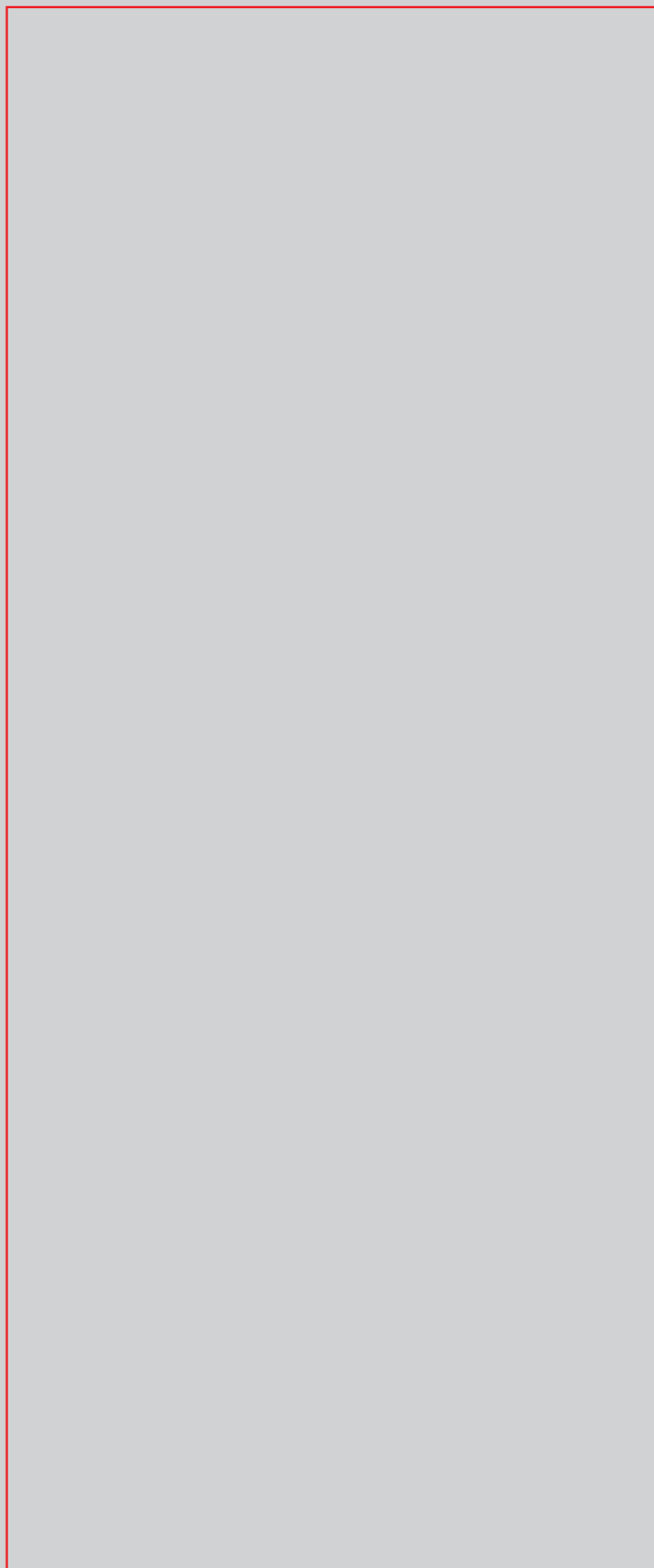
## Stato Attuale



## Ortofoto



## Rilievo fotografico



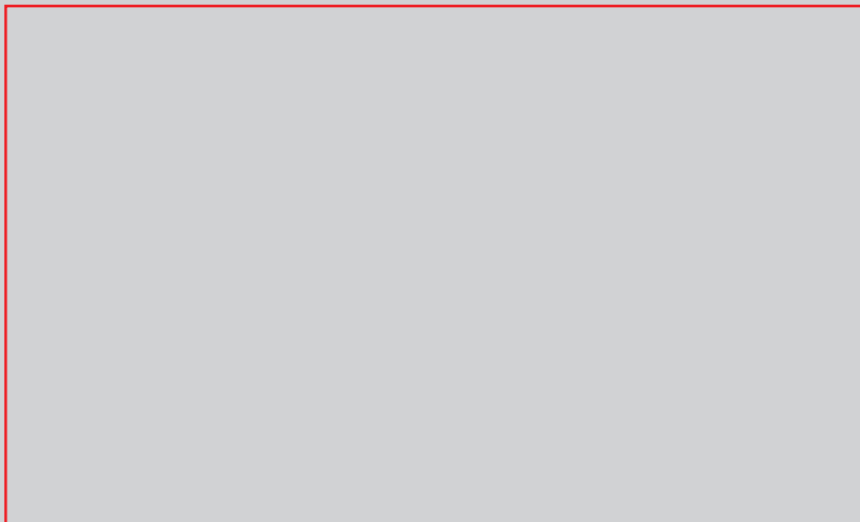
## Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO **Località:** PONTE DI GABBIANO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:**  
**Descrizione del luogo:** L'area libera oggetto della previsioni ricade in territorio aperto, sia pure 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.

## Finalità dell'Azione di Pianificazione

La previsione ha come finalità quella di fornire un impianto di imbottigliamento della produzione viti-vinicola delle aziende di proprietà.

## Edificio confinante

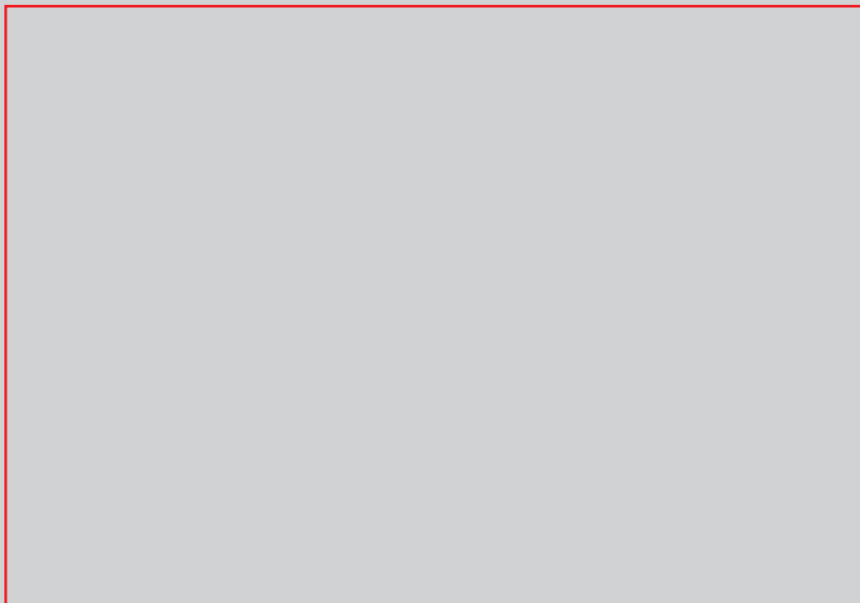


## Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 16.404 mq  
**Destinazione d'uso:** Produttivo per trasformazione di prodotti agricoli.  
**Dimensionamento:**  
- SUL : 600 mq  
- Sup. Coperta: -  
- N piani:-  
- Piano interrato: è ammessa esclusivamente la realizzazione di locali interrati e semi-interrati.  
- H max: 2 mt fuori terra

**Disposizioni:**  
- La zona di imbottigliamento deve risultare completamente interrata, mentre altri elementi accessori (tini, aree di stoccaggio e simili) possono essere collocati anche all'aperto ma su piazzali posti a quota inferiore di almeno 1.5 mt rispetto al piano campagna esistente.  
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto dato che incide su aree paesaggistiche di particolare pregio.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo



Bargino

Calzaiolo

Chiesanuova

Cerbaia

Mercatale

Montecapri

Montefridolfi

Ponterotto

La Romola

San Casciano

San Pancrazio

Sant'Andrea in Percussina

Spedaletto

**Ponte di Gabbiano**

Le Sibille

Testi



### Stato Attuale



### Individuazione dell'area su Ortofoto



### Rilievo fotografico



### Elementi Descrittivi

**UTOE:** N.5 – VERSANTE DI SAN PANCRAZIO **Località:** SAN PANCRAZIO  
**Riferimento Scheda di Valutazione Integrata Piano Strutturale:** Scheda n. 31  
**Descrizione del luogo:** I fabbricati esistenti, risalenti agli anni '70, di cui si prevede la demolizione, sono localizzati a San Pancrazio lungo la via di san pancrazio. Tali immobili, destinati ad attività artigianali, risultano incongrui rispetto al contesto in cui sono inseriti. La tipologia a capannone, non permette il riutilizzo degli involucri edilizi esistenti.

### Edificio confinante



### Finalità dell'Azione di Pianificazione

La finalità dell'azione progettuale prevista mira a ristabilire i corretti rapporti con l'edificato contiguo e a premettere una riqualificazione complessiva dell'area che costituisce il margine urbano. La funzione residenziale prevista assicura un miglioramento della qualità dei rapporti che si andranno a costituire nell'abitato.

### Disposizioni Generali e Particolari

**Superficie Territoriale:** 335 mq  
**Destinazione d'uso:** Residenziale  
**Dimensionamento:**  
 - SUL: 300 mq  
 - Sup. coperta 150  
 - N piani: 2 piani fuori terra  
 - H max: 7,5 m

**Edilizia residenziale sociale:** vedi art. 10 e11 NTA

**Disposizioni:**  
 - L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.  
 - E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

**Modalità di attuazione:** Piano di Recupero, categoria di intervento RU-ristrutturazione urbanistica.